# St Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG



PROPR.NO

**Selger**
Daniel Myhre
91848879

**Prisantydning**
2 250 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 3905 Gnr. 1007 Bnr. 253 Snr. 46

Velholdt og pen 2-roms selveier med 36 kvm gulvareal. Nyere takvinduer, heis og romslig bod. Meget sentral beliggenhet.

**PRISANTYDNING**
kr 2 250 000 kr

**ANDEL AV FELLESGJELD**
kr 4 701 kr

**TOTALPRIS**
kr 2 254 701 kr

**TOTAL FELLESFORMUE**
kr 11 333 kr

**FELLESKOST/MND**
kr 2 270 kr

**KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 10 180 kr

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
26kvm

**ANTALL SOVEROM**
1

**ETASJE**
4

**BOLIGTYPE**
Leilighet

**EIEFORM**
Selveier

**TOMTEAREAL**
2 563kvm

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
1920
















DREAMS


sweet
DREAMS





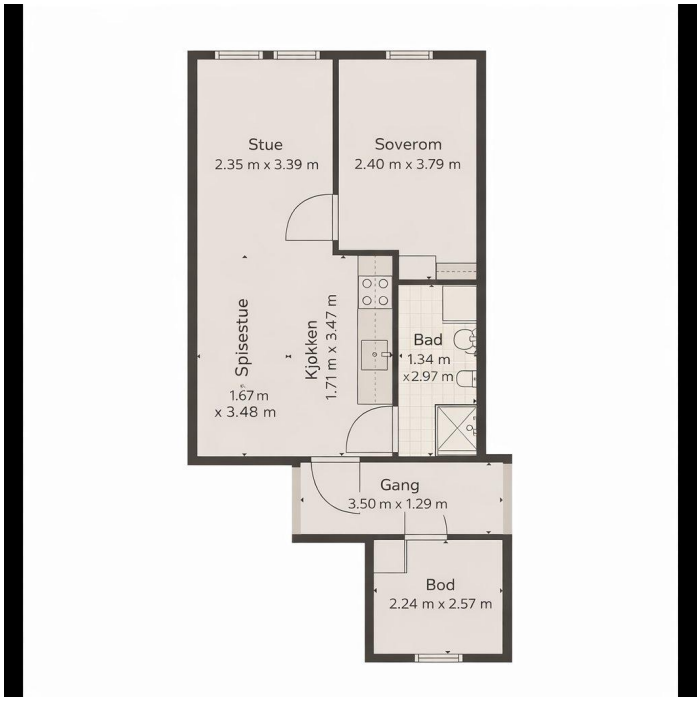




Bod






Plantegning

## Om boligen

Lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med gjennomført standard og svært effektiv planløsning, beliggende sentralt i Tønsberg sentrum. Leiligheten ligger i byggets loftsetasje og byr på god romfølelse, rikelig med dagslys fra takvinduer og en helhet som oppleves større enn størrelsen tilsier.

Boligen fremstår som innflyttingsklar med moderne kjøkken i åpen løsning mot stue, separat soverom og flislagt bad med oppdatert utstyr. Dusjkabinett, vaskemaskin og oppvaskmaskin er kjøpt nye i 2025, noe som gir økt komfort og reduserer behovet for utskiftninger i årene som kommer. På soverommet er det en smart, integrert skapløsning som er sømløst tilpasset planløsningen. Skapløsningen gir god plass til oppbevaring av klær og hengeløsning, samtidig som den er diskret utformet med gardiner og ikke tar unødvendig gulvplass.

Til leiligheten medfølger en romslig bod på ca. 8 kvm, praktisk plassert rett over gangen. Boden er innredet og egner seg svært godt til oppbevaring, garderobe, fryser, kontorplass eller annet etter behov, og fungerer som et verdifullt supplement til leilighetens areal. Felles varmtvann, heis til etasjeplan og lave felleskostnader bidrar til en enkel, komfortabel og kostnadseffektiv hverdag.

## Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Tønsberg sentrum, med byens liv og tilbud rett utenfor døren. I nærområdet ligger Tønsberg torg med salgsboder, kaféer, bakerier og nisjebutikker. I byggets første etasje finner du en populær kafé som bidrar til et levende og hyggelig nærmiljø.

I forlengelsen av torget går Torggaten videre opp mot Farmandstredet, hvor du finner et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Langs bryggene i sentrum er det yrende båtliv og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Gunnarsbøparken ligger like i nærheten og er et grønt og trivelig område som benyttes til både rekreasjon og sosiale aktiviteter. Rett i nærheten ligger også Vestfold Kunstmuseum (Haugar), plassert på en høyde midt i byen, omgitt av parkarealer og med tilhørende kafé.

Slottsfjellet, et av Tønsbergs mest kjente landemerker, ligger i kort avstand og byr på attraktive turområder, kulturhistorie og flott utsikt.

## Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i området med kommunal beboerparkering via Tønsberg kommune, som gir adgang til parkering på kommunale plasser i nærområdet rundt bygget. EasyPark kan også benyttes for fleksibel parkering som også er gratis, og sameiet har mulighet for leie av faste parkeringsplasser, avhengig av tilgjengelighet.

## Omkostninger

2 250 000 kr (Prisantydning)
4 701 kr (Andel av fellesgjeld)
---
2 254 701 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
56 350 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

68 340 kr (Omkostninger totalt)

---

2 323 041 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

5 000 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

## Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

## Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

## Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

## Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Leilighet

Adresse

## St Olavs gate 22

## 3112 TØNSBERG

## 3905/1007/46/253/0/0

Rapportdato

20.01.2026

| | |
|---|---|
| TG 0 | 0 |
| TG 1 | 1 |
| TG 2 | 8 |
| TG 3 | 0 |
| TG IU | 0 |

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

**Befaring utført den 20.01.2026 av:**



Rørleggermester Arild Lysebo
Bjerkelund-gård avd. Kvelde
Taksering

Kveldeveien
183
3282 Kvelde

+4797725610
arildlysebo@outlook.com

*Sertifisert takstmann*

# Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

*1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.*
*2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.*

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**

# Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

# Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

# Tilstandsgradene

**TG 0**

## Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1**

## Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2**

## Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**TG 3**

## Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

## Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

# Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

# Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

# Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

# Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

# Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

# Tilleggsundersøkelser

**Piper og ildsteder:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

**Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

# Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

# Om boligen

**Adresse:** St Olavs gate 22 , 3112, TØNSBERG

**Matrikkel:** 3905/1007/46/253/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2003

**Tomt:** 2 562.30 $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Daniel Myhre

**Rekvirent:** Hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Blokken er av betongelementer med mursteinfasade utvendig. Flatt tak trolig tekket med blekk. Vinduer av isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

## Øvrig informasjon om oppdraget

# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

| **Hovedetasje0** | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>26 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Stue, kjøkken, bad og soverom | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>26 $m^2$ |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.**

| | |
|---|---|
| **Ikke målbart areal (ALH)** | **Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).** |

| **Hovedetasje0** | |
|---|---|
| **BRA**<br>26 $m^2$ | **ALH**<br>9 $m^2$ |
| **GUA**<br>35 | **Beskrivelse av ALH**<br>Skråtak |

# Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

## 8 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

**Bad - Totalvurdering av overflater:**

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

**Soverom:** Manglende ventilasjon på soverom. Målt til 4,3 m2 + sikr,åtak 4,9 m2

**Kjøkken:** Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**VVS:** Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

## 0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

## 0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

# 1 Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**
Nei

**Kommentar:**
Selger nevner at arbeid i boligen er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

**Når ble egenerklæringen signert?**
20.01.26

# 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Nei

**Kommentar:**
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**
Nei

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**
Trekarmsvinduer med 2-lags glass. Fra 2021

**Generell beskrivelse av dører**
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Det er registrert datostemplinger fra: 2021

**Ble det registrert punkterte glass?**
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

# 4 Bad

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Nei

## Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Ja

**Kommentar:**
Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.

**Er det fall til sluk?**
Nei

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2

**Bilde**



**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2

**Kommentar:**
Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

**Sanitærutstyr:**
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 2

**Kommentar:**
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

**Bilde**



**Levetid:**

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**
Nei

**Kommentar:**
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG 2

**Kommentar:**
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

**Bilde**



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

## 5 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**
Betong

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**
Ja

**Kommentar:**
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

**Totalvurdering av etasjeskille**

**Kommentar:**
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

## 6 Soverom TG 2

**Totalvurdering**

**Kommentar:**
Manglende ventilasjon på soverom. Målt til 4,3 m2 + sikr,åtak 4,9 m2

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**
Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

**Generell beskrivelse av innredning**
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**
Platetopp, Stekeovn, Kjøleskap, Oppvaskmaskin

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Nei

**Kommentar:**
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**Levetid:**

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

**Bilde**



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**
Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**
Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**
Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**
Loft

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Nei

**Kommentar:**
Felles. Varmtvann

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

# 9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**
Automatsikring, Jordfeilautomat

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Ja

**Kommentar:**
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**
Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**
Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**
Felles varmtvann

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Øvrig info:**
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

## 10 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**
Ingen pulverapparat

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**
1 røyvarsler

## 11 Bod

**Bod**
BOden er arealmålt med laser. Totalt m2 BRA
Boden har dør med låsefunksjon. Målt til 7,7 m2 med skråtak

**Bilde**



ST OLAVS GATE 22 - 3905/1007/46/253/0/0

# Egenerklæring

**St Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG**

**29 Jan 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| St Olavs gate 22 | St Olavs gate 22 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

April 2024

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

2 år

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

## Informasjon om selger

**Selger**

Myhre, Daniel

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av dusjkabinett

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Takvinduer er byttet av av forrige eier som jeg antar at er gjort av faglærte, men jeg kan ikke dokumentere dette.

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Observert sjeggkre i ny og ne. Forebyggende kan man sette inn limfeller som er effektivt

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Myhre, Daniel** | **2026-01-29** |

Identification

bankID Myhre, Daniel

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Myhre, Daniel | 29/01-2026 15:09:00 | BANKID |

PROPR.NO

# Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Meierigården Tønsberg

**Konklusjon**
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Meierigården Tønsberg som viser et underskudd på kr. 550 133. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12.2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsregler) utsted av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA.reglene), og vi har overholdt våre etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**
Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at sameiet vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Tønsberg, 10. februar 2025
**Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS**

Kjersti Eik
Statsautorisert revisor

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

# I SAMEIET Meierigården Tønsberg

# Torsdag 27.03.2025, kl. 17.30, i Cafe M's lokaler

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent Jon-Willy Klaussen Tormod J./Hanna E. Bache
- Godkjenning av innkalling og saksliste OK
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokoll sammen med møteleder Charlotte Berg
- Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter 12 + 6

Følgende saker skal behandles:

1. Styrets årsmelding for 2024
2. Godkjenning av årsregnskap for 2024
3. Felleskostnader
4. Godkjenning av reviderte vedtekter og ordensregler
5. Vannlekkasjer m.m.
6. Styrehonorar
7. Valg av styremedlemmer
8. Saker innkommet fra seksjonseiere
9. Diverse

Vedlagt følger:

- Styrets årsmelding for 2024
- Årsregnskap 2024
- Vedtekter
- Ordensregler
- Sak fra seksjonseier
- Søknadsskjema for utleie - næring
- Søknadsskjema for utleie - bolig
- Info om rutiner for klager ved bråk
- VESAR-info

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

**Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte 05.02.2024:**

1. **Styrets årsmelding for 2024**
   Det er ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

2. **Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning 2024**

   **Årsregnskapet 2024 ble godkjent og revisjonsberetningen tatt til etterretning.**

3. **Felleskostnader**
   **Økning på 11.68 % f.o.m. 2. kvartal ble tatt til etterretning.**
   Ytterligere informasjon ble gitt på møtet.

4. **Reviderte vedtekter og ordensregler**
   **De reviderte Vedtektene ble vedtatt med gyldighet fra 27.03.2025, mot en stemme.**
   **Reviderte Ordensregler ble tatt til etterretning.**

5. **Lekkasjer i bygget**
   Informasjon om lekkasjeproblematikk og pågående utbedringer m.m. ble gitt på møtet.

6. **Styrehonorar**
   **Styrehonorar holdes uendret.**

7. **Valg av styre**
   Styreleder Jon-Willy Klausen er på valg – Ble valgt for en periode på 1 år.
   Styremedlem Erik Brenna er på valg – Ble valgt for en ny periode på 2 år.
   Styremedlem Tormod J. Bache er på valg – Ble valgt for en ny periode på 2 år.
   Styremedlem Gøran C. Füller er på valg – Ble valgt for en ny periode på 1 år.

8. **Saker fra seksjonseiere**

   Det er lovbestemt hva purregebyr skal bestå av I forbindelse med betaling
   I 2025 er det maksimale gebyret kr 35 ,-
   Regnskapskontoret som sameiet benytter krever kr 150 - i gebyr.
   Styret bør etter mitt skjønn endre praksis.
   Mvh Jørg Andre Dahl

   **VEDTAK: Det blir innkrevd purregebyr på kroner 35, samt fakturert for merarbeid 200 kroner som skal betales til Sameiet.**

9. **Diverse**
   Det ble informert om brannvarslingsanlegg og nødvendige tiltak.

# Referat fra Beboermøte for Sameiet Meierigården Tønsberg 27.03.2025

Sak 1

Det ble orientert om at det vurderes ny, ekstern styreleder for Sameiet. Thor Stavnar er spurt om dette.

Det vil bli kalt inn til ekstraordinært Årsmøte for å vedta dette når det blir aktuelt. Trolig siste del av 2025, eller fra nyttår.

Jon-Willy fortsetter i så tilfelle som styremedlem.

Det kom innspill om å sette bort ledelse til USBL i stedet for å engasjere ekstern leder. Det var ikke stemning for dette.

Sak 2

Vannlekkasjer ble spurt og orientert om. Arbeides videre med disse.

Sak 3

Callingnlegg – det ble diskutert ulike problematikker og løsninger.

Sak 4

Tak – Det ble orientert litt rundt dette, samt informert om at parkeringsplasser, eid av Memo, vil bli lagt ut for salg. Seksjonseiere vil få forkjøpsrett.

Sak 5

Tagging – Problemet ble belyst. Det vil bli gjort tiltak for å fjerne tagging i håp om å unngå ytterligere av dette.

Sak 6

Dugnad – Ulike muligheter her ble diskutert. Styret ser videre på hvordan vi gjør med dette.

Sak 7

Det ble en kort samtale rundt hva som gjøres ift trappa ved nødutgangen.

Det ble også orientert om at 3 – 4 seksjoner vil komme for salg om ikke lenge.

# SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

# ÅRSREGNSKAP 2024

RESULTATREGNSKAP
BALANSE
NOTER
REVISORS BERETNING

# SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

## RESULTATREGNSKAP

| | Noter | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | |
| INNTEKT FELLESKOSTNAD | | 1 685 152 | 1 455 436 |
| NØKKLER | | 6 200 | 2 000 |
| HUSLEIE | 1 | 81 600 | 81 600 |
| ANDRE DIRFTSREL INNTEKTER | | | 4 705 |
| **Sum Inntekter** | | 1 772 952 | 1 543 741 |
| **Driftskostnader** | | | |
| STYREHONORAR | 2 | 80 000 | 110 000 |
| ARBEIDSGIVERAVGIFT | 2 | 11 280 | 15 510 |
| GAVER | 2 | 20 000 | |
| KOMMUNALE AVGIFTER | | 9 559 | 8 053 |
| STRØM | | 248 019 | 234 122 |
| RENOVASJON,NÆRING | | 2 984 | 4 641 |
| MATTESERVICE OG MOPPER | | 10 575 | 10 575 |
| HEIS | | 15 984 | 17 518 |
| MÅKING FELLESOMRÅDER | | 74 390 | 23 516 |
| MÅKING TAK | | 77 956 | 42 959 |
| KABEL TV | | 73 800 | 67 128 |
| VAKT/ALARM | | 23 902 | 24 720 |
| KAMERAOVERVÅKNING | | 30 825 | 30 950 |
| VAKTMESTERBOLIG | 1 | 102 000 | 102 000 |
| ANNEN LEIEKOSTNAD | | 1 897 | 43 173 |
| DIVERSE ANSAFFELSER | | 11 829 | 31 425 |
| REP OG VEDLIKEHOLD BYGNINGER | | 1 031 670 | 950 690 |
| REGNSKAPSFØRSEL AIDER | | 76 754 | 78 670 |
| REVISJONSHONORAR | 2 | 14 750 | 14 375 |
| PORTO | | 431 | 1 425 |
| FORSIKRING | | 411 921 | 249 096 |
| MØTER | | 4 498 | 3 895 |
| DIVERSE KOSTNADER | | 8 499 | 7 351 |
| **Sum driftskostnader** | | 2 343 523 | 2 071 792 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | -570 571 | -528 051 |
| INNTEKT PURREGEBYR | | 6 900 | 7 641 |
| KUNDEUTBYTTE GJENSIDIGE | | 39 250 | 34 725 |
| RENTEKOSTNADER | | 25 712 | 25 489 |
| **Sum finansposter** | | 20 438 | 16 877 |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-550 133** | **-511 174** |
| **Disponering av årets resultat** | | | |
| OVERFØRT TIL EGENKAPITALEN | | -550 133 | -511 174 |

**SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG**

**BALANSE**

| Eiendeler | Noter | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| LEILIGHET SNR. 42, VAKTMESTER | 3 | 818 846 | 818 846 |
| **Sum Anleggsmidler** | | 818 846 | 818 846 |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| KUNDEFORDRINGER | 4 | 198 235 | 63 676 |
| ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | 201 175 | 160 860 |
| **Sum fordringer** | | 399 410 | 224 536 |
| BANK | | 501 147 | 996 386 |
| **Sum Omløpsmidler** | | 900 557 | 1 220 922 |
| **Sum Eiendeler** | | 1 719 403 | 2 039 768 |

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Resultatregnskapet er satt opp noe mer detaljert enn det loven krever.

**DRIFTSINNTEKTER**
Inntektsføring skjer i takt med utførelsen.

**KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER**
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

**KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

**VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNING**
Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommens kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

**Note 1 Vaktmester bolig**

Vaktmestertjenestene utføres av Nell AS. De fakturerer kr 8 500 pr mnd for dette, totalt kr. 102 000 for 2024. Nell AS betaler husleie på kr 6 800 pr mnd for å leie vaktmesterboligen. Totalt kr. 81 600 for 2024.

**Note 2 Lønnskostnader**

**LØNNSKOSTNADER**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 80 000 | 110 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 11 280 | 15 510 |
| Gaver | 20 000 | 0 |
| **Sum** | **111 280** | **125 510** |

Det er bokført kr. 14 750 i revisjonshonorar

**Note 3 Panteopplysninger**

DnB Nor har pant i leiligheten som Sameiet disponerer. Saldo på lånet pr 31.12 utgjør kr 294 237. Leiligheten er bokført til anskaffelsesverdi på kr 818 846. Leiligheten avskrives ikke.

Lånet er nedbetalt om 6 år og har en rentesats på 8,10 %.

**Note 4 Kundefordringer**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Kundefordringer | 13 706 | -93 362 |
| Forskudd fra kunder | 184 529 | 157 038 |
| **Balanseført verdi av kundefordringer 31.12** | **198 235** | **63 676** |

**Note 5 Annen kortsiktig gjeld**

| | |
|---|---|
| Påløpte kommunale avgifter | 94 581 |
| Forskudd fra kunder | 184 529 |
| Påløpt rente | 5 144 |
| Sum | 284 254 |

**Egenkapital og gjeld**

**EGENKAPITAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL | | 809 532 | 1 359 664 |
| **Sum Egenkapital** | | 809 532 | 1 359 664 |

**GJELD**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| PANTELÅN I DNBNOR | 3 | 294 237 | 333 027 |
| **Sum Langsiktig gjeld** | | **294 237** | **333 027** |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| LEVERANDØRGJELD | | 331 380 | 89 811 |
| ANNEN KORTSIKTIG GJELD | 5 | 284 254 | 257 266 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **615 634** | **347 077** |
| | | | |
| **SUM GJELD** | | 909 871 | 680 104 |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | 1 719 403 | 2 039 768 |

Tønsberg, den 10.02.2025.

Jon Willy Klausen
Styrelder

Erik Brenna
Styremedlem

Gøran Fuller
Styremedlem

Thormod Bakke
Styremedlem

HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

# UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Meierigården Tønsberg

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Meierigården Tønsberg som viser et underskudd på kr. 550 133. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12.2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsregler) utsted av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA.reglene), og vi har overholdt våre etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at sameiet vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Tønsberg, 10. februar 2025
**Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS**

Kjersti Eik
Statsautorisert revisor

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

# I SAMEIET Meierigården Tønsberg

# Torsdag 27.03.2025, kl. 17.30, i Cafe M's lokaler

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent Jon-Willy Klaussen Tormod J./Hanna E. Bache
- Godkjenning av innkalling og saksliste OK
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokoll sammen med møteleder Charlotte Berg
- Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter 12 + 6

Følgende saker skal behandles:

1. Styrets årsmelding for 2024
2. Godkjenning av årsregnskap for 2024
3. Felleskostnader
4. Godkjenning av reviderte vedtekter og ordensregler
5. Vannlekkasjer m.m.
6. Styrehonorar
7. Valg av styremedlemmer
8. Saker innkommet fra seksjonseiere
9. Diverse

Vedlagt følger:

- Styrets årsmelding for 2024
- Årsregnskap 2024
- Vedtekter
- Ordensregler
- Sak fra seksjonseier
- Søknadsskjema for utleie - næring
- Søknadsskjema for utleie - bolig
- Info om rutiner for klager ved bråk
- VESAR-info

Charlotte Berg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

**Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte 05.02.2024:**

1. **Styrets årsmelding for 2024**
   Det er ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

2. **Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning 2024**

   **Årsregnskapet 2024 ble godkjent og revisjonsberetningen tatt til etterretning.**

3. **Felleskostnader**
   **Økning på 11.68 % f.o.m. 2. kvartal ble tatt til etterretning.**
   Ytterligere informasjon ble gitt på møtet.

4. **Reviderte vedtekter og ordensregler**
   **De reviderte Vedtektene ble vedtatt med gyldighet fra 27.03.2025, mot en stemme.**
   **Reviderte Ordensregler ble tatt til etterretning.**

5. **Lekkasjer i bygget**
   Informasjon om lekkasjeproblematikk og pågående utbedringer m.m. ble gitt på møtet.

6. **Styrehonorar**
   **Styrehonorar holdes uendret.**

7. **Valg av styre**
   Styreleder Jon-Willy Klausen er på valg – Ble valgt for en periode på 1 år.
   Styremedlem Erik Brenna er på valg – Ble valgt for en ny periode på 2 år.
   Styremedlem Tormod J. Bache er på valg – Ble valgt for en ny periode på 2 år.
   Styremedlem Gøran C. Füller er på valg – Ble valgt for en ny periode på 1 år.

8. **Saker fra seksjonseiere**

   Det er lovbestemt hva purregebyr skal bestå av I forbindelse med betaling
   I 2025 er det maksimale gebyret kr 35 ,-
   Regnskapskontoret som sameiet benytter krever kr 150 - i gebyr.
   Styret bør etter mitt skjønn endre praksis.
   Mvh Jørg Andre Dahl

   **VEDTAK: Det blir innkrevd purregebyr på kroner 35, samt fakturert for merarbeid 200 kroner som skal betales til Sameiet.**

9. **Diverse**
   Det ble informert om brannvarslingsanlegg og nødvendige tiltak.

Charlotte Berg

# VEDTEKTER
# FOR
# SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

27.03.2025

## 1. Navn og omfang

Sameiets navn er "Sameiet Meierigården Tønsberg". Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner i Gnr. 1007, Bnr. 253 og seksjoner 1 – 60. Sameiet er registrert i enhetsregisteret i brønnøysundregisteret, med org.nr. 986 872 485.

## 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser ovenfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under Sameiet.

Om ikke annet er nevnt i disse vedtektene så er lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) gjeldende.

## 3. SEKSJONSEIERNES RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Bruken av seksjonen/bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Sameiets til enhver tid gjeldende regler skal følges, likeså evt. offentlige bestemmelser som måtte bli aktuelle.

Innvendig vedlikehold i seksjonene, herunder inkludert dører, vinduer, samt dør til kjellerbod påhviler den enkelte seksjonseier og er sameiet uvedkommende. Innvendige forandringer i egen seksjon er således tillatt, forutsatt at de ikke kommer i strid med gjeldende forskrifter og regelverk. Rivning/endring av bærende konstruksjoner er ikke tillatt! Utvendige arrangementer, som varmepumpe, markiser, parabolantenner o.l. er ikke tillatt uten samtykke fra styret. Forandringer utenfor egen seksjon og mot fellesområder krever samtykke fra styret.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 4. Salg

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel.

Nye seksjonseiere skal på forhånd godkjennes av styret i Sameiet. Eierskifte skal ikke gjennomføres før godkjenning av ny seksjonseier foreligger.

Eierskifte skal omgående meldes skriftlig til Sameiets styre for registrering. Ansvar for dette påhviler så vel selger som kjøper.

Eierskifte av seksjon i Sameiet skal, med mindre årsmøtet bestemmer annet for det enkelte år, belastes med et eierskiftegebyr stort 4 x rettsgebyret jf. esl. § 63 a.

Enhver ny seksjonseier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjoner i sameiet.

## 5. Utleie

Seksjonseier har rett til langvarig utleie av seksjonen.

Tillatt korttidsutleie (definert som inn til 30 døgn/AirBnB) er begrenset til totalt 90 døgn per år. Beslutning i vedtektene om å fravike dette nivå krever minst 2/3 deler av de avgitte stemmer på årsmøtet. Ved hyppig utleie korttidsutleie/AirBnB som gir merarbeid for styret i forbindelse med godkjenning av leietakere vil det kunne bli fakturert seksjonseier for medgått tid til dette.

Sameiet ved styret skal godkjenne alle leietakere og beboere (alle som skal bebo seksjonen). All form for utleie skal søkes om og godkjennes av styret før bindende leiekontrakt inngås.

Søknadsskjema som skal benyttes ved utleie får man ved å kontakte styret.

Godkjenning kan bare nektes om det foreligger saklig grunn. Alle beboere skal registreres hos styret med navn og personalia i tilfelle evakuering/brann og lignende.

Sanksjoner:

Den utleier som ikke søker styret om godkjenning av leietaker, blir ilagt et månedsgebyr på tre ganger seksjonens faste månedskostnader, minus strøm. Dette vedvarer til leietaker er flyttet ut eller godkjent av styret.

Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for alle kostnader eventuelle leietakere påfører Sameiet.

## 6. VEDLIKEHOLD

**Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, f.eks. boder.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealet som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellesareal som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren å erstatte eller utbedre snarest mulig. Om ikke seksjonseier utbedrer eller erstatter skade innen en på forhånd gitt frist, vil styret kunne rekvirere firma som utbedrer/erstatter skaden. Kostnader ved dette vil bli fakturert seksjonseier i sin helhet. Vedlikehold av bruksenheten er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Ved skader oppstått i den enkelte seksjon og som går under seksjonseiers vedlikeholdsansvar og som utløser bruk av byggforsikring, står seksjonseier for egenandelen i sin helhet.

Om ikke seksjonseier utbedrer skade slik at fare for videre skade på sameiets eiendom eller andre seksjonseiers enhet, vil sameiets styre kunne kreve å få tilgang til seksjonen for utbedring. Kostnader i forbindelse med dette vil bli heftet på ansvarlig seksjon i sin helhet.

Alt av vedlikehold/reparasjon og utskiftninger/oppføringer på elektriske installasjoner, røropplegg/VVS og andre tekniske installasjoner skal utføres av autorisert personell, og dokumentasjon av utført arbeide skal kunne fremlegges for styret om dette kreves.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

(a) inventar

(b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusjinnretning og vasker

(c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

(d) skap, benker, innvendige dører med karmer

(e) listverk, skillevegger, tapet, fliser

(f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

(g) vegg-, gulv- og himlingsplater

(h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

(i) alle vinduer og ytterdører

(j) tekniske anlegg

(k) boder

(l) vann fra stoppekran

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Ved utleie er seksjonseier fortsatt ansvarlig for dette vedlikeholdet.

Utvendig endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

**Sameiets's vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, der i blant vaskerom, heiser og fellesdører, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner påhviler Sameiet, herunder heis og teknisk anlegg.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren plikter å gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Om det oppstår skade eller behov for vedlikehold som styret ikke har mulighet til å ta tak i umiddelbart kan en seksjonseier utføre reparasjon/vedlikehold selv i samråd med og etter avtale med styret i Sameiet. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kunne kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold/reparasjon, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle. Styret avgjør dette.

Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar Sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar Sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

Den Sameiet v/styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Bygningen er fullforsikret. Skader på inventar grunnet inntrengning av vann utenfra dekkes ikke på denne forsikringen. Skader på innbo dekkes av egen innboforsikring. Ved dekningsskade svarer sameiet for 2/3 av egenandelen og seksjonseier for 1/3 av egenandelen. Det kan etter skjønn kreves regress fra seksjonseier ved utvist uaktsomhet som har ført til skade.

## 7. PARKERING

### 7.1 Generelt om parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Alle utgifter i forbindelse med installasjon, drift, egen strømmåler og vedlikehold skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

## 8. Husorden

Seksjonseiere plikter å følge husordensreglene som er fastsatt på årsmøtet. Alvorlige brudd på disse reglene kan anses som vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser overfor Sameiet. (Ref punkt 10 Mislighold). Sameierne er ansvarlige for at eventuelle leietakere også overholder husordensreglene. Styret kan kreve at et utleieforhold opphører etter 3. skriftlige klager på evt leietakere i en seksjon.

## 9. Felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Ved fordeling av felleskostnader for sameiet benyttes en kombinasjon av sameiebrøken (forsikring) og på bruk.

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, for eksempel diverse avgifter, vedlikeholdsutgifter, forsikringspremie, lønn til ansatte, godtgjørelse til styret og revisor, utgifter til fellesanlegg og lignende skal utlignes på sameierne etter deres andel og på bruk i Sameiet.

Styret kan fremme forslag om ekstraordinær innbetaling i tillegg til felleskostnadene på inntil kr. 2000,- pr seksjon pr. kalenderår ved øyeblikkelig behov for midler til vedlikehold/utbedringer/oppgraderinger. Dette må avgjøres på årsmøte eventuelt ekstraordinært årsmøte og vedtas med alminnelig flertall.

Felleskostnadene justeres hvert år f.o.m. 2. kvartal basert på årsregnskapet i foregående år.

Ved manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter vil alle ekstra kostnader dette utløser og påfører Sameiet bli fakturert den enkelte seksjonseier i sin helhet.

Hvis en sameier ikke betaler sine fellesutgifter, kan sameiet kreve betaling gjennom inkasso eller ved å bringe saken inn for domstolene. Sameiet kan også ha rett til å pålegge sameieren å selge sin sameieandel.

Til sikkerhet for Sameiets krav overfor seksjonseieren, har Sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp tilsvarende seksjonens årlige fellesutgifter med prioritet uten opptrinnsrett etter beløp sameier andelen og seksjonene er overtatt for. Styret er pliktig til å vike prioritet for belåning til lånetakst. I stedet for utsendelse av pantobligasjon, kan seksjonseier stille tilsvarende sikkerhet i form av godkjent bankgaranti.

## 10. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon. Melding om dette gir sameiets styre i rekommandert brev med grunngivning. I meldingen skal det stå at styrets vedtak innen 30 dager kan innankes for en voldgiftsnemnd med 3 medlemmer, der sorenskriveren utpeker formannen og hver av partene ett medlem.

Dersom en av partene ikke utpeker sitt medlem innen 1 måned etter at meldingen om anke er mottatt av styret, utpekes dette medlemmet av byfogden. Nemndas vedtak er endelig og kan tvangsfullbyrdes, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven § 3, nr. 4. Den enkelte sameier kan ikke kreve motregning av noen art overfor Sameiet, med mindre motregnings gyldighet er stadfestet ved dom. Forøvrig gjelder reglene i tvistemålslovens kap. 32. Dersom salg ikke finner sted innen fristens utløp, har styret rett til å selge seksjonen for sameierens regning.

## 11. Ordinært Årsmøte og sameiermøter

Årsmøtet er øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle Seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en Seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport/årsberetning fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskap
3. Behandle og godkjenne eventuelle økninger av felleskostnadene.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Foreta valg av styre og revisor
6. Fastsette styrehonorar

På årsmøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

For boligseksjoner har også Seksjonseiers ektefelle/samboer rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer og forretningsfører.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene. Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer blant de fremmøtte sameiere.

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 30% av sameiernes årlige fellesutgifter eksklusiv strøm.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenheten eller fører til nevneverdig ulempe den enkelte sameier.
3. Vedtak om at kjøper av seksjonen og leietaker av bruksenheten for næring må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn.
4. Fastsetting av nye vedtekter eller endring av gjeldende vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

Styremedlemmene har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor, regnskapsfører og en representant fra hver seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg. Årsmøtet ledes av styreleder. Hvis styreleder ikke er tilstede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøter: Møter som avholdes som ren informasjon eller som et rådgivende organ til styret når særskilte saker gjør det påkrevet.

Det avholdes sameiermøter i forbindelse med årsmøtet.

Sameiermøter utover dette innkalles av styret ved behov.

## 12. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierens skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## 13. Styret

Styret har ansvaret for den daglige ledelsen av sameiet. Styret skal bestå av minimum tre medlemmer fra eierne av de 60 seksjonene. Styreleder kan være ekstern.

Styreleder innkaller til styremøter etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av styreleder. Dersom han/hun har forfall velger styret en møteleder. Styret fører møteprotokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst 2 medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret forplikter Sameiet med underskrift av 2 styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret forplikter å sette i verk vedtak gjort på årsmøtet. Det må forelegges for årsmøtet og få godkjent større arbeider på fellesanleggene, forutsatt at arbeidene kan vente til et slikt møte blir holdt.

Godtgjørelse for styret fastsettes av årsmøtet og fordeles internt i styret.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når det er lagt i sameiernes postkasse, eller sendt på e-post, om ikke sameieren har oppgitt annen adresse til styret.

## 14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til Sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## 15. INHABILITET

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 16. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer Seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder Seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere Seksjonseierne på samme måte som styret.

## 17. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 20. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre Seksjonseierne har panterett i seksjonen for et beløp med inn til to 2 x folketrygdens grunnbeløp for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

## 21. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på Sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne eller andre installasjoner uten forutgående styregodkjennelse.

Alle bygningsmessige forandringer krever søknad til styret.

Ved rivning av innvendige vegger kreves skriftlig dokumentasjon fra teknisk godkjent foretak på at berørte vegger og konstruksjoner ikke er bærende.

Arbeide kan ikke startes før godkjenning fra styret foreligger.

## 22. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en Seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører Seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er Seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## 23. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og andre sameiere har ikke forkjøps- eller løsningsrett. For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

## 24. Avfallshåndtering.

Om ikke søppelrommet holdes ryddig og med riktig sortering vil styret kunne iverksette en vaktordning som innebærer at hver seksjonseier tildeles en uke hver i kalenderåret hvor de har ansvaret for søppelhåndteringen.

Ved brudd på regler om søppelhåndtering og hvor Sameiet får ekstra kostnader i forbindelse ved dette, vil styret kunne fakturere den ansvarlige seksjonseier for disse kostnadene.

**25. Diverse bestemmelser**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

**26. Dyrehold**

Det er søknadsplikt om å holde dyr i Sameiet Meierigården Tønsberg. Alle former for dyrehold skal godkjennes av styret på forhånd. Regler for dette står i ordensreglene.

# ORDENSREGLER FOR
# SAMEIET MEIERIGATEN TØNSBERG

27.03.2025

## Generelt

Beboeren inkludert eventuelle leietakere plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til seksjonene. Leilighetene og næringsarealene må ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Husorden skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene/arbeidsplassen.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

## Alminnelige ordensregler

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Vis hensyn ved ball-lek og sykling i gården.

Biler og andre kjøretøy tillates ikke parkert på parkeringsdekket om man ikke har parkeringsplass eller parkering er avtalt med styret. Ved anledninger hvor det parkeres utenfor avmerkede parkeringsplasser skal det legges synlig kontaktinfo til den aktuelle eier.

Ytterdører til Sameiet skal alltid være låst. Ytterdør fra Meierigaten og St. Olavsgt. 22 ved postkassene tillates å stå åpen i arbeidstiden til de berørte næringsseksjonene.

Utlufting av leiligheter må ikke skje mot felles oppgang så matlukt etc. sjenerer naboene.

Trapper og repoer holdes ryddig. Det skal være lett å vaske ved å flytte matter. Private ting som skotøy, paraplyer o.l. skal ikke settes utenfor dørene. Søppelposer skal aldri settes utenfor seksjonen.

Det skal ikke stå eiendeler plassert på utsiden av boder i kjeller hvor eier ikke kan identifiseres. Dette vil bli kastet uten forvarsel, og uten videre ansvar for styret.

Sykler skal parkeres ved/ i sykkelstativ som blir satt ut når vinter og brøyting er over. Sykler skal fjernes ved første snøfall om høst/vinter grunnet brøyting. Sykkelstativer blir da også fjernet. Sykler som står i veien for brøyting blir fjernet uten ansvar for styret.

Ødelagte sykler skal fjernes av den enkelte eier.

## Regler om ro

Det skal være ro i seksjonene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl. 23.00. Unngå høylytt roping i bakgård og ganger om natten. Ved større selskapeligheter skal naboen varsles.

## Dyrehold

Det er søknadsplikt til styret om dyrehold i Sameiet. Dette gjelder alle typer dyr.

Alle søknader skal godkjennes av styreleder.

Søknadsskjema for dyrehold er tilgjengelig og sendes på mail ved henvendelse til styret.
Søknadsskjema fylles ut elektronisk og returneres styret i formatet word eller pdf.

Regler om dyrehold:

01. Hunder/katter må ikke holdes i sameiet uten forhåndsgodkjenning av styret. Blir ikke reglene om dyrehold overholdt, kan styret når som helst trekke en gitt godkjenning tilbake og pålegge seksjonseier om å fjerne sin hund/katt fra sameiets område. Dyr det ikke er søkt om og forhåndsgodkjent av styret vil kunne kreves fjernet omgående.

02. Det må påsees at hunder/katter ikke gjør sitt fornødne innen sameiets område, hverken i eller ved bygninger eller på grøntarealer, vegger, lekeplasser, parkeringsplasser, fortauer eller på andre steder på området. Dette gjelder både våt og tørr avføring.

03. Hunder/katter må ikke gå løse eller være alene ute på sameiets område, men skal alltid føres i bånd av en person som til enhver tid kan ha kontroll over dyret.

04. Hunder/katter må ikke være alene så de hyler, og de må ikke sjenere andre seksjonseiere og deres husstandsmedlemmer med utidig bjeffing/hyling og skremmende eller truende opptreden.

05. Hund/katt skal bære et halsbånd hvor eiers navn og adresse er inngravert.

06. Det må ikke anskaffes hund/katt av annen rase enn den det er søkt og gitt samtykke for.

07. En eventuell godkjennelse gjelder kun hunden/katten det er søkt om, og det er ikke gitt at anskaffelse av ny hund/katt godkjennes.

08. Om det søkes om å være dyrepasser i perioder skal dette også søkes om og alle punkter i søknadsskjemaet skal fylles ut. Det skal i tillegg beskrives tidsperiode og datoer fra/til. Godkjenningen vil da kun gjelde i den perioden det blir søkt om, og kun dyret det gjelder. Info skrives inn under «Eventuelle merknader».

09. Førerhund og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter.

10. Brudd på disse regler medfører en advarsel. Ved gjentatte brudd vil hunden/katten/dyret bli forlangt fjernet fra sameiets område.

**Ombygging og oppussing**

Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene, begrenses til et minimum av tid. Støyende arbeid skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl. 16.00 på lørdager. Søndager er vedvarende støyende arbeide ikke tillatt. I spesielle tilfeller kan det støy utover dette godkjennes etter avtale med styret.

Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse av styret. Gangene må rengjøres og skader må repareres uten utgifter for Sameiet.

**Vaktmestertjenesten**

Sameiet har ikke en ren vaktmestertjeneste.

Seksjonseiere oppfordres til egeninnsats for å holde det rent og ryddig.

Nødvendig innkjøp som sameiet skal dekke må forhåndsavtales med styreleder.

Sameiet betaler for arbeider som utføres i Sameiet av ekstern hjelp som f.eks.vasking av ganger.

**Brannsikring**

Det skal være installert ekstra røkvarslere ved behov og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjoner. Den enkelte beboer er ansvarlig for at dette fungerer til enhver tid.

Styret i sameiet har plikt til å reagere strengt overfor enhver som setter brannsikkerheten i fare.

**Søppel**

Søppel sorteres etter gjeldende kommunale regler.

El-artikler, batterier kabler o.l. skal ikke kastes i sameiets beholdere, men fraktes bort for egen regning.

Papp skal alltid flatpakkes før det legges i beholder. Beholder for glass skal ikke inneholde plast.

Ved flytting/innflytting som genererer mye avfall skal dette fraktes bort for egen regning. Søppelbeholdere er kun beregnet for normale mengder husholdningsavfall.

Om ikke søppelrommet holdes ryddig og med riktig sortering vil styret kunne iverksette en vaktordning som innebærer at hver seksjonseier tildeles en uke hver i kalenderåret hvor de har ansvaret for søppelhåndteringen.

Ved brudd på regler om søppelhåndtering og hvor Sameiet får ekstra kostnader i forbindelse ved dette, vil styret kunne fakturere den ansvarlige seksjonseier for disse kostnadene.

**Vannstenging**

Ved stenging av vannet har beboer plikt til å varsle sine naboer.

Hvis vannet stenges av, må beboerne ikke la vannkraner bli stående åpne i påvente av vannet. Åpne kraner kan lett glemmes og hvis vannet settes på i beboernes fravær, kan det bli store og kostbare vannskader.

**Røropplegg, sluk, vannlås og elektriske installasjoner**

Ref. punkt 6. i vedtektene «Seksjonseierens vedlikeholdsplikt»

**Utleie**

Leietakers plikter

Leietaker plikter å overholde sameiets vedtekter og husordensregler.
I tilfelle av vesentlig mislighold fra leietakerens side kan styret i Sameiet trekke tilbake samtykket til utleie. Seksjonseier må da bringe leieforholdet til opphør.

Søknadsskjema for utleie er tilgjengelig og sendes på mail ved henvendelse til styret. Søknadsskjema fylles ut elektronisk og returneres styret i formatet word eller pdf.

## KLAGESKJEMA OG RUTINER VED KLAGER PÅ BRÅK M.M

Styret har innført rutiner for oppfølging av festbråk og andre brudd på sameiets husordensregler. De trer i kraft på årsmøtet i mars 2025.

**Plages du av bråk eller andre brudd på sameiets husordensregler?**

**1)** Ring på og ta det opp direkte med den naboen det gjelder.

**Opplever du at vedkommende ikke er lydhør for dine klager?**

**2)** Ved festbråk – ring politiet. De kommer om de har kapasitet – og din nabo kan risikere å bli ett stereoanlegg fattigere.

**3)** Send skriftlig klage til styret via e-post til Styreleder post@memoas.no

Skjemaet fylles ut elektronisk og returneres styret i formatet Word eller Pdf.

Beskriv konkret hendelsesforløp, type brudd på husordensreglene, seksjonsnummer og tidspunkter. Mest mulig dokumentasjon. Før styret kan gjøre noe, må det sendes inn skriftlig klage.

Alle klager behandles konfidensielt.

# SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 3112 TØNSBERG

ORGANISASJONSNUMMER 986 872 485


**Klageskjema ved brudd på ordensregler**

| | |
|---|---|
| Klagers seksjonsnummer | |
| Klagers navn | |
| Klagers telefonnummer | |
| | |
| Hvilket seksjonsnummer klages det på | |
| Hvilket tidspunkt gjelder klagen for, dato, klokkeslett | |
| Begrunnelse for klage | |
| Ble overstående rutine punkt en eller to forsøkt, i tilfelle hvilket | |
| Evt. relasjon mellom partene | |
| Utdypende forklaring om hendelsesforløp | |
| Dato og sted | |
| Signatur | |

**OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER**

**Salg av bolig i St Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG**

Daniel Myhre skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt nedenfor.

**Adresse:** **St Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG**

**Eiendom:** 3905-1007/253/0/46

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap og årsberetning**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Michael fra Propr.no
- på vegne av Daniel Myhre

## Felleskostnader

| | |
|---|---|
| Felleskostnader kr/mnd.: | Pr. 6 810 pr kvartal |
| Utestående: | Pr. 26.01.26 kr 875 i strøm forfall 30.1.26 |

Felleskostnader inkluderer: Kabel-tv, forretningsfører, vedlikehold fellesarealer, revisor, renter, felles strøm, snøryddig, video-overvåkning

| | | |
|---|---|---|
| Fordeling av felleskostnader: | Renteutgifter | Kr. |
| | Avdrag | Kr. |
| | Og driftsutgifter | Kr. |

## Forsikringsavtale

Forsikret i: Gjensidige

Polisenummer: 76918966

| | |
|---|---|
| Forfall: 5.11.25 | Betalt: Ja |

## Gjeld / Formue

| | |
|---|---|
| Andel fellesgjeld kr. 4 701 | Pr. 31.12.25 |
| Långiver: DNB | Lånenr.: 5010.80.30302 |
| Lånets totale saldo: 241 033,26 | Pr. 14.01.26 |
| Lånetype:Annuitet | Antall terminer årlig: 4 |
| Årlig rentesats: 8,1 | Pr. 8.1.24 |
| Andel formue kr. 11 333 | Pr. 31.12.25 |
| Total formue kr. 1 927 318 | Pr. |

Dato siste termin: 14.1.26

Spesifiser ev. andre felleslån:

## Gebyr(er)

| | |
|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr. 5000 |
| Ev. andre gebyrer | Kr. |

Kontonummer for gebyrer: 1506.19.68722

Propr.no

**Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.**

Forkjøpsrett (Ja/Nei): Nei

Styregodkjenning (Ja/Nei): Ja

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Er dyrehold tillatt? (Ja/Nei/Styregodkjenning): styregodkjenning

Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei): nei

Hvis ja, hvordan er denne sikret?:

**Andre opplysninger**

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:

Eventuell annen informasjon:
Fellesutgiftene justeres årlig i forbindelse med årsmøtet

**Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet**

Navn: Aider AS ved Hilde Storstein

Org. Nr.: 922 633 452

Telefon: 975 25422

Epost: hilde.storstein@aider.no

**Formann i sameiet**

Navn: Jon Willy Klausen

| |
|---|
| Org. Nr.: |
| Telefon: 33 33 39 00 |
| Epost: post@memoas.no |

Propr.no

# Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 1007, Bruksnummer 253, Seksjonsnummer 46 i 3905 TØNSBERG kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 27.01.2026 kl. 09.23 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 27.01.2026 kl. 09.22 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1328418-1/200 16.04.2024 13:58 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 050 000
Omsetningstype: Fritt salg
**MYHRE DANIEL**
FØDT: 17.06.1999
ELEKTRONISK INNSENDT

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1989/7935-1/91 25.05.1989 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1007 BNR: 253 FNR: 0
SNR: 11

1992/11495-2/91 17.09.1992 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1007 BNR: 253 FNR: 0
SNR: 11

1995/15492-1/91 13.12.1995 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for seksjon nr. 10 til å disponere over taket over
fyrrommet, kompressorrom, en parkeringsplass og en bod
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1007 BNR: 253 FNR: 0
SNR: 11

2024/1328419-1/200 16.04.2024 13:58 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1990/4841-1/91 20.03.1990 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR. 1007, BNR. 230
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/13795-2/91 11.09.1990 **MÅLEBREV**
Areal 2563,8 m2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/15626-1/91 04.11.2003 **RESEK/DELING AV SEKSJON**
Oppdeling av:
SNR: 11
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 4295/6878

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/6878

2006/19364-2/91 20.12.2006 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/6984

2020/1906609-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0704 GNR: 1007 BNR: 253 FNR: 0 SNR: 46

2024/764594-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3803 GNR: 1007 BNR: 253 FNR: 0 SNR: 46

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

# KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

# FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

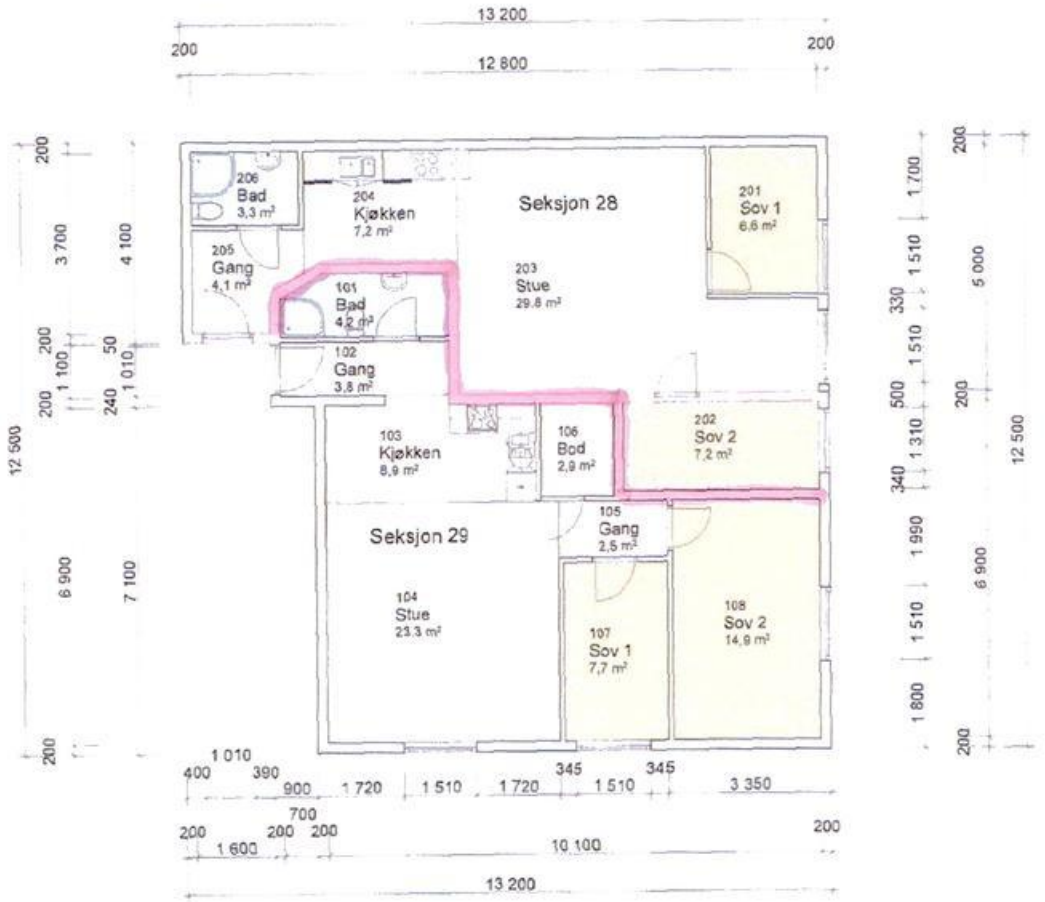
Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

# AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.




0 5 2 P U / 236802 Geomatikk
1007/253/0/0 2017 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

| | |
|---|---|
| Prosjekt: **St. Olavsgate 22 Seksjon 28-29** | Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll |
| Tiltakshaver: St. Olavsgate 22 Samelet, St. Olavsgate 22, 3512 Tønsberg | Gnr./Bnr./Festenr.: 1007/253 |
| Prosjekterende: Vestfold Eiendom AS, Stensarmen 4, 3512 Tønsberg | Vestfold Eiendom AS |
| © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke | Dato: 07.08.2017 |
| Tegning: Plan 2. Etasje | Målestokk: 1:100 |
| | Tegningsnr.: A20-2 / Rev.: - |

# Ferdigattest

*meddelt for det for* Tönsberg Meieri A/L

utført v/murmester Thomas Borge

*anmeldte bygningsarbeide på* Sandegt. 1

*nemlig* oppförelse av tilbygg mot gårdsplass. 1. etasje i mur.

Areal: 100 m$^2$.

*Tønsberg den* 19. desember 19 56

Gebyr kr. 25,-

0 4 H 9 W / 209012 Geomatikk
1007/253/0/0 1958 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Tønsberg kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3905 - Tønsberg kommune | **1007** | **253** | **0** | **46** | St Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 2561.95m$^2$ |
| Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 2562.22m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn |
|---|---|---|
| Ja | | |
| | 3905 00120 | Træleborgområdet (20.10.1978) |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| 20150110 | Stoltenbergs gate 38 (19.4.2017) |

## 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

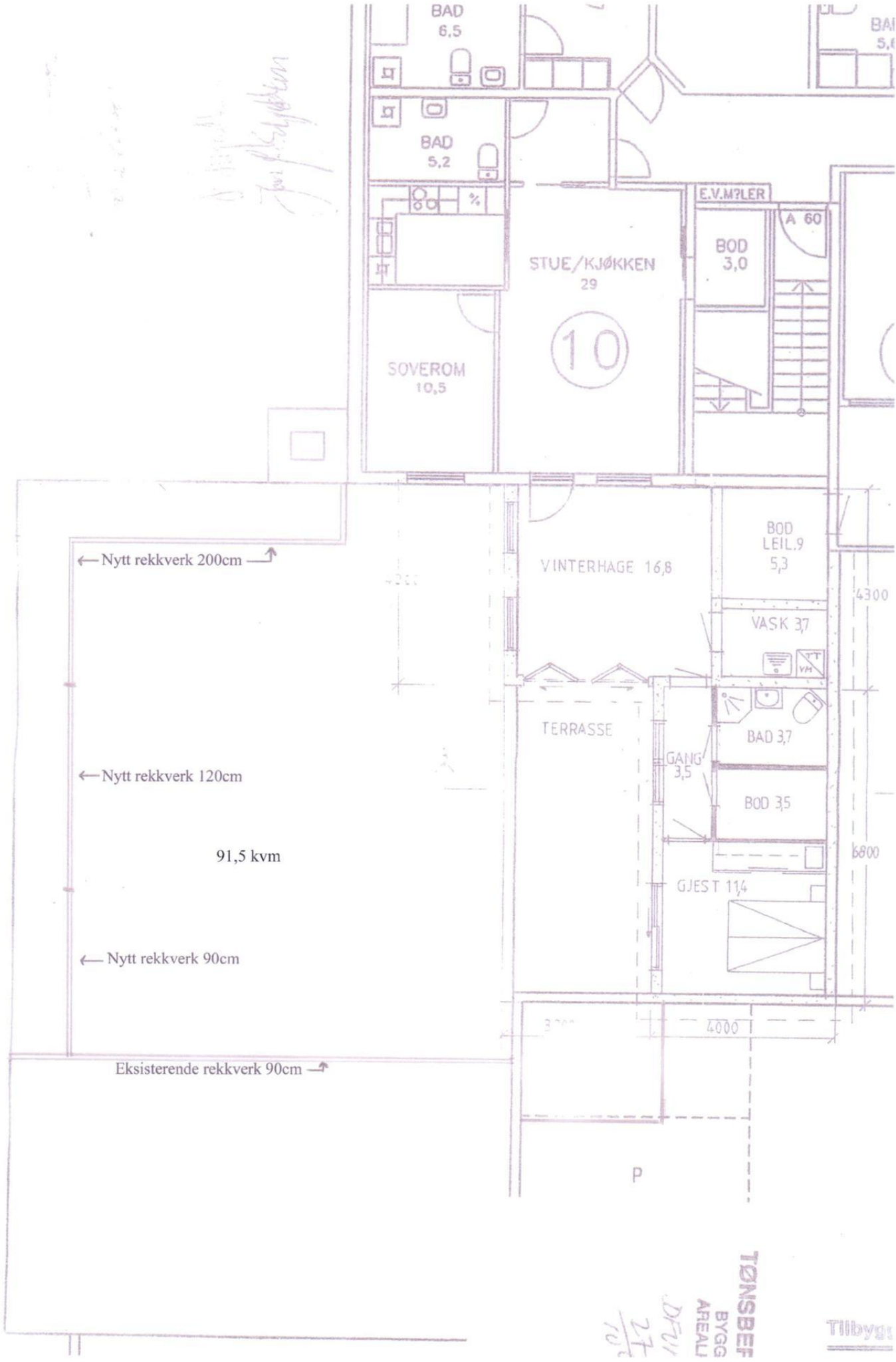
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
| --- | --- |

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.


BAD
6,5
BAD
5,2
STUE/KJØKKEN
29
10
SOVEROM
10,5
E.V.MÅLER
A 60
BOD
3,0
VINTERHAGE 16,8
BOD
LEIL.9
5,3
VASK 3,7
TERRASSE
BAD 3,7
GANG
3,5
BOD 3,5
GJEST 11,4
4300
6800
4000
P
← Nytt rekkverk 200cm
← Nytt rekkverk 120cm
91,5 kvm
← Nytt rekkverk 90cm
Eksisterende rekkverk 90cm
TØNSBE
BYGG
AREAL
Tilbygg

# Tønsberg kommune
## Kommuneutvikling


Saksbehandler: Nils Jimmy Rønning
Direkte telefon: 18/36841
Vår ref.: GBR - 1007/0253, GBR - 1007/0253/0026, BNR - 8286574-6, BNR - 8286574
Arkiv:
Deres ref.:


Dato: 16.05.2018

Vestfold Eiendom Karsten Lockert
Teieveien 10
3121 NØTTERØY

**Meierigaten 3, H0201 (innsendt som St Olavs gate 22) - 1007/0253/0/26 - bygning 8286574 - bruksendring fra kontor til bolig - ferdigattest**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Sameiet Meierigården Tønsberg | St Olavs gate 22 | 3112 | TØNSBERG |
| Søker: | Vestfold Eiendom Karsten Lockert | Teieveien 10 | 3121 | NØTTERØY |

| | | |
|---|---|---|
| Tiltakets formål | : | Bolig |
| Tiltakets art | : | Bruksendring fra kontor til bolig |
| ArkivsakID. | : | 17/10690 |
| Gbnr. | : | 1007/0253 |
| Bygningsnummer | : | 8286574-6 |
| Bruksenhet: | : | H0201 |
| Vedtaksnr. | : | Ramme UBA 030/18 16.01.2018<br>IG DFUB 220/18 27.04.2018 |

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Nils Jimmy Rønning
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:
Sameiet Meierigården Tønsberg St Olavs gate 22 3112 TØNSBERG


052 P F / 236787 Geomatikk
1007/253/0/0 2018 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

# Tønsberg kommune
## Kommuneutvikling


Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 06/7329
Arkiv: GB-1007/0253, FA-L42
Deres ref.:


Dato: 26.05.2006

Trio Bygg as
Broen 6

3170 SEM

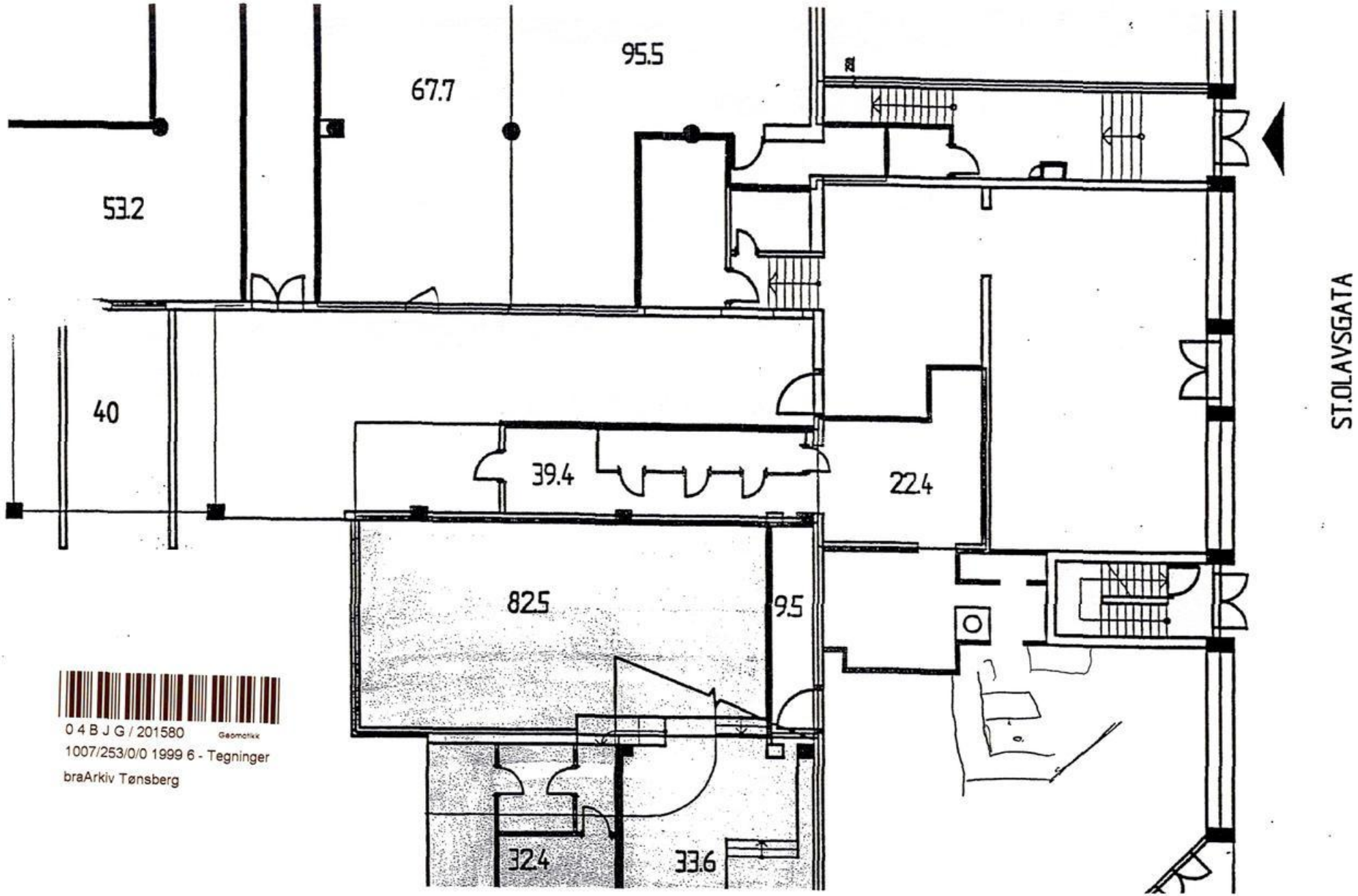
**Meierigaten 10 - gbnr 1007/0253 - Tilbygg - Ferdigattest**

| | |
|---|---|
| Gbnr. | 1007/0253 |
| DFUB-sak | 366/04 |
| Jnr. | 2004/007801 (gammelt) 2006/006429 (nytt) |
| Bygningsnr. | 8286574 |
| Arbeidets art | Tilbygg |
| Byggets art | Boligbygg |

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Jon Sørseth
overarkitekt

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen
WP
AMA




0 4 B J G / 201580 Geomatikk
1007/253/0/0 1999 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

# Tønsberg kommune
## Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 13/4954
Arkiv: GBR-1007/0253
Deres ref.:

01 R 3 6 / 81762
Nytt dokument

Dato: 30.01.2013

Vestfold Eiendom
Teieveien 10

3121 NØTTERØY

**Meierigaten 3 - gbnr 1007/0253, s.nr. 59 - ferdigattest.**

Tiltakshaver:
Søker:

| | | |
|---|---|---|
| Gbnr. | : | 1007/0253//// |
| DFUB-sak | : | 770/97 |
| Journalnummer | : | 13/4954 (ref. 22231/97 |
| Bygningsnummer | : | 8286574 |
| Arbeidets art | : | Bruksendring/ombygging |
| Tiltakets formål | : | Bolig |

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (1985) § 99-1 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Attesten omfatter seksjonsnummer 59.




Jon Sørseth
avdelingsleder

**Tønsberg kommune**
**Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Jon Sørseth
*Direkte telefon:* 33 34 86 28
Vår ref.: 10/4304
Arkiv: GBR-1007/0253, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 17.02.2010

Roto Holding AS

0 4 B J D / 201577 Geomatikk
1007/253/0/0 1999 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

**St. Olavsgate 22 - gbnr 1007/0253 - Cafè M - Ferdigattest**

| | | |
|---|---|---|
| Gbnr. | : | 1007/253 |
| Jnr. | : | 2006/006689 |
| Bygningsnr. | : | 8286574 |
| Arbeidets art | : | Bruksendring til bevertning/kafè i 1. etg. 366,8m2 |

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Med hilsen

Jon Sørseth
fagleder

**Tønsberg kommune**
**Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 06/8922
Arkiv: GB-1007/0253, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 13.06.2006

Tønsberg bolig AS
St. Olavsgate 22

3112 TØNSBERG

**St. Olavsgate 22 - 1007/0253 - Cafè M - Anmodning om brukstillatelse**

| | |
|---|---|
| Gbnr. | 1007/0253 |
| Bygnnr. | 8286574 |
| Jnr. | 2006/006689 |
| Arbeidets art | Kafè i 1 etg 366,8 m2 |
| Byggets art | Boligblokk |

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID - JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen de nevnte frister:

1. Tillatelsen gjelder arealer for bevertning i 1 etg

Jon Sørseth
overarkitekt

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen
WP
AMA

# Tønsberg kommune
## Kommuneutvikling


Saksbehandler: Nils Jimmy Rønning
Direkte telefon: 18/36652
Vår ref.: GBR - 1007/0253, GBR -
Arkiv: 1007/0253/0028, BNR - 8286574-
Deres ref.: 4, BNR - 8286574


Dato: 16.05.2018

Vestfold Eiendom Karsten Lockert
Teieveien 10
3121 NØTTERØY




**St. Olavs gate 22, H0204 - 1007/0253/0028 - bruksendring fra kontor til bolig - ferdigattest**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Sameiet Meierigården Tønsberg | St Olavs gate 22 | 3112 | TØNSBERG |
| Søker: | Vestfold Eiendom Karsten Lockert | Teieveien 10 | 3121 | NØTTERØY |

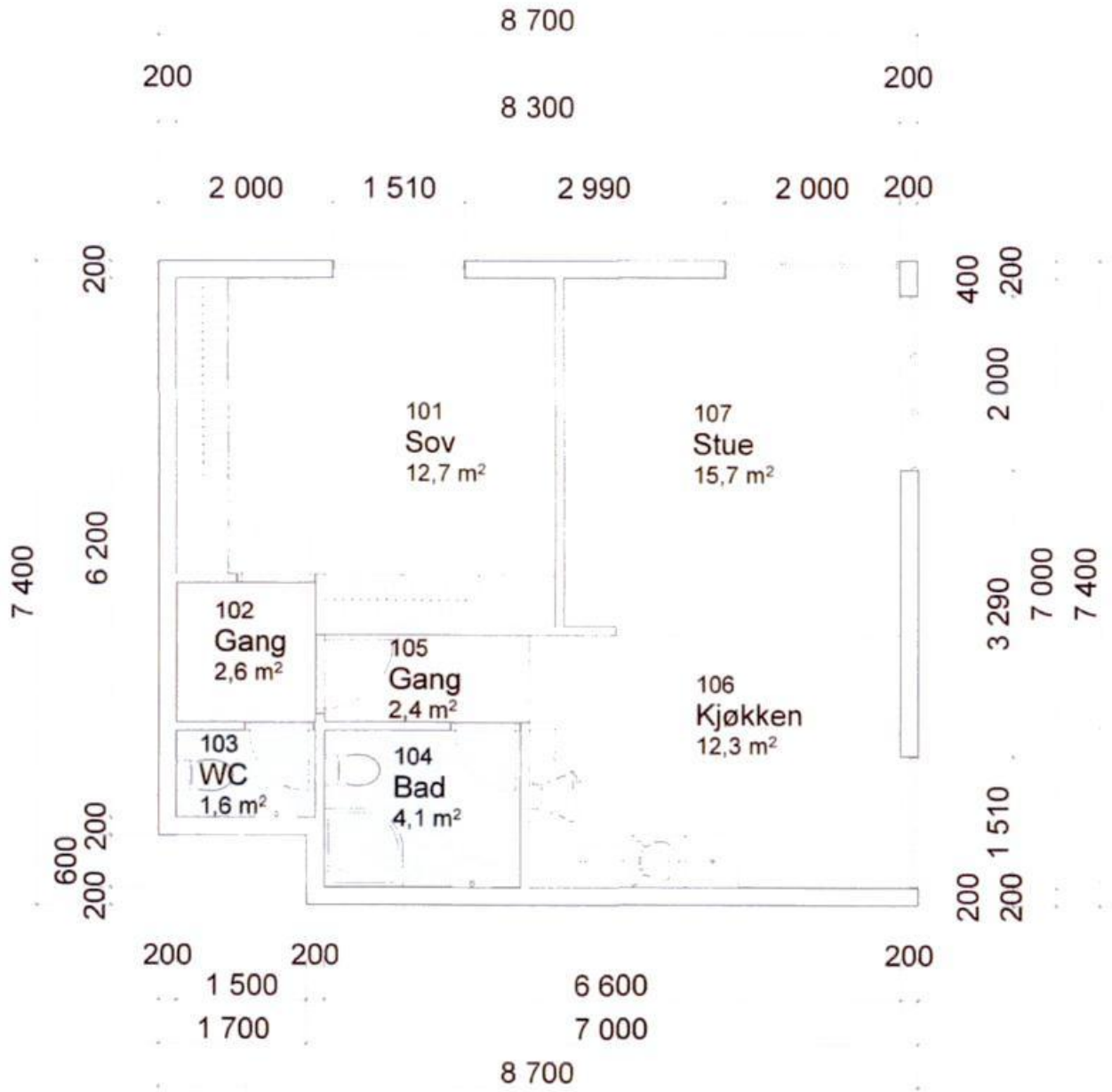
| | | |
|---|---|---|
| Tiltakets formål | : | Bolig |
| Tiltakets art | : | Bruksendring fra kontor til boligformål |
| ArkivsakID. | : | 17/10687 |
| Gbnr. | : | 1007/0253 |
| Bygningsnummer | : | 8286574-4 |
| Bruksenhet: | : | H0204 |
| Vedtaksnr. | : | Ramme UBA 254/17 15.12.2017<br>IG DFUB 196/18 18.04.2018 |

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK med virkning fra 08.05.2018.

Nils Jimmy Rønning
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:
Sameiet Meierigården Tønsberg St Olavs gate 22 3112 TØNSBERG




0 5 2 Q 4 / 236812 Geomatikk

1007/253/0/0 2018 6 - Tegninger

braArkiv Tønsberg

| | |
|---|---|
| Prosjekt: **St. Olavsgate 22 Seksjon 33** | Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll |
| Tiltakshaver: **St. Olavsgate Sameiet** St. Olavsgate 3112 Tønsberg | Gnr./Bnr./Festenr: **1007/253** |
| Prosjekterende: **Vestfold Eiendom AS** 3112 Tønsberg | Vestfold Eiendom AS |
| © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke | Dato: **07.08.2017** |
| Tegning: Plan 2. Etasje | Målestokk: **1:50** |
| | Tegningsnr: **A20-2** / Rev: . |




2.ETASJE

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PROSJEKT<br>MEIERIKVARTALET | DATO<br>20.12.16 | STATUS<br>○ Skisseprosjekt<br>● Forprosjekt<br>○ Detaljprosjekt<br>○ Eksisterende<br>○ Som bygget<br>○ Illustrasjon | AREALTABELL<br>BRA totalt - m²<br>1. etasje - m²<br>2. etasje - m²<br>3. etasje - m²<br>4. etasje - m²<br>U. etasje - m²<br>BYA totalt - m² | REVISJONER<br>Rev. Sign. Dato Beskrivelse | vårdal arkitekter<br>Asbjørnsen 16, 3170 Sem<br>Tlf: 33 06 18 80 post@vaarcal.as |
| TEGNING<br>2. Etasje | SIGN.<br>BJV | | | | |
| TILTAKSHAVER<br>- | KONTROLL | | | | ID NR.<br>21210 |
| BYGGEPLASS<br>ST. OLAVSGT 22 | MÅLESTOKK<br>1:200 | | | | TEGNINGSNR.<br>E-02 |

Oppgitt bruksareal er iht. beregning om reseksjonering datert 01.02.2012

# Ferdigattest

*meddelt for det for* Tönsberg Meieri A/L

utfört v/firma Borge & Borge

*anmeldte bygningsarbeide på* Sandegaten 1

*nemlig* nemlig oppförelse av tilbygg

til Kjölelager

*Tønsberg den* 4. oktober *19* 67.

Gebyr kr. 70,00.

0 4 H A A / 209026 Geomatikk
1007/253/0/0 1960 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

# Tønsberg kommune
## Kommuneutvikling


Saksbehandler: Nils Jimmy Rønning
Direkte telefon: 18/36680
Vår ref.: GBR - 1007/0253, GBR -
Arkiv: 1007/0253/0/0033, BNR -
Deres ref.: 8286574-5, BNR - 8286574


Dato: 16.05.2018

Vestfold Eiendom Karsten Lockert
Teieveien 10
3121 NØTTERØY

**St. Olavs gate 22, H0201 - 1007/0253/0/33 - oppdeling av boenhet - ferdigattest**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Sameiet Meierigården Tønsberg | St Olavs gate 22 | 3112 | TØNSBERG |
| Søker: | Vestfold Eiendom Karsten Lockert | Teieveien 10 | 3121 | NØTTERØY |

| | | |
|---|---|---|
| Tiltakets formål | : | Bolig |
| Tiltakets art | : | Oppdeling av boenhet |
| ArkivsakID. | : | 17/10691 |
| GBnr. | : | 1007/0253 |
| Bygningsnummer | : | 8286574-5 |
| Bruksenhet: | : | Eks. H0201 |
| Vedtaksnr. | : | Ramme DFUB 044/18 22.01.2018 |
| | | IG DFUB 225/18 27.04.2018 |

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Nils Jimmy Rønning
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:
Sameiet Meierigården Tønsberg St Olavs gate 22 3112 TØNSBERG


0 5 2 P W / 236804 Geomatikk
1007/253/0/0 2018 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

**Tønsberg kommune**
**Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Nils Jimmy Rønning
Direkte telefon:
Vår ref.: 14/36025
Arkiv: GBR-1007/0253
Deres ref.: SØK

(9)

KOPI

Dato: 02.07.2014

Vestfold Eiendom
Teieveien 10

3121 NØTTERØY

**St. Olavs gate 22 - 1007/0253/0/32 - bruksendring til boligformål - ferdigattest**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Liem Thanh Thai | St Olavs gate 22 | 3112 | TØNSBERG |
| Søker: | Vestfold Eiendom | Teieveien 10 | 3121 | NØTTERØY |

| | | |
|---|---|---|
| Gbnr. | : | 1007/0253//// |
| DFUB / UBA-sak | : | 235/13 - 17.06.2013 - Rammetillatelse |
| DFUB / UBA-sak | : | 046/14 14.03.2014 - Igangsettingstillatelse |
| Arkivsaknummer | : | 13/4253 |
| Bygningsnummer | : | 8286574-3 – Bruksenhetsnummer H0202 |
| Gjennomføringsplan | : | Udatert |
| Arbeidets art | : | Bruksendring fra ~~kontor til leilighet~~ |
| Tiltakets formål | : | Boligformål |

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

N. J. Rø

Nils Jimmy Rønning

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Liem Thanh Thai | St Olavs gate 22 | 3112 | TØNSBERG |
| Tibor Vari | Saksbehandler Geodata | | |
| Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS | Ollebukta 6 | 3126 | TØNSBERG |

# Tønsberg kommune
## Kommuneutvikling


Saksbehandler: Nils Jimmy Rønning
Direkte telefon: 18/39131
Vår ref.: GBR - 1007/0253, GBR -
Arkiv: 1007/0253/0029, BNR - 8286574-
Deres ref.: 7, BNR - 8286574


Dato: 29.05.2018

Vestfold Eiendom Karsten Lockert
Teieveien 10
3121 NØTTERØY

**St. Olavs gate 22, H0205 - 1007/0253/0/29 - bruksendring fra kontor til bolig - ferdigattest**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Sameiet Meierigården Tønsberg | St Olavs gate 22 | 3112 | TØNSBERG |
| Søker: | Vestfold Eiendom Karsten Lockert | Teieveien 10 | 3121 | NØTTERØY |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakets formål | : | Bolig | | |
| Tiltakets art | : | Bruksendring fra kontor til bolig | | |
| ArkivsakID. | : | 17/10688 | | |
| GBnr. | : | 1007/0253 | | |
| Bygningsnummer | : | 8286574-7 | | |
| Bruksenhet: | : | H0205 | | |
| Vedtaksnr. | : | Ramme | DFUB 043/18 | 22.01.2018 |
| | | IG1 | DFUB.218/18 | 25.04.2018 |

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK med virkning fra 16.05.2018.

Nils Jimmy Rønning
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*


0 5 2 U W / 236984 Geomatikk
1007/253/0/0 2018 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg


Kopi til:
Sameiet Meierigården Tønsberg St Olavs gate 22 3112 TØNSBERG

# Tønsberg kommune
## Kommuneutvikling


Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 13/34017
Arkiv: GBR-1007/0253
Deres ref.: SØK


Dato: 08.07.2013

Vårdal Arkitekter AS
Åslyveien 19,

3170 SEM




SKOGERGT 2A - SNR 58. 170201

**Meierigaten 3 - 1007/0253 - ombygging og etablering av ny boenhet - ferdigattest.**

Tiltakshaver:
Søker: Vårdal Arkitekter AS Åslyveien 19, 3170 SEM

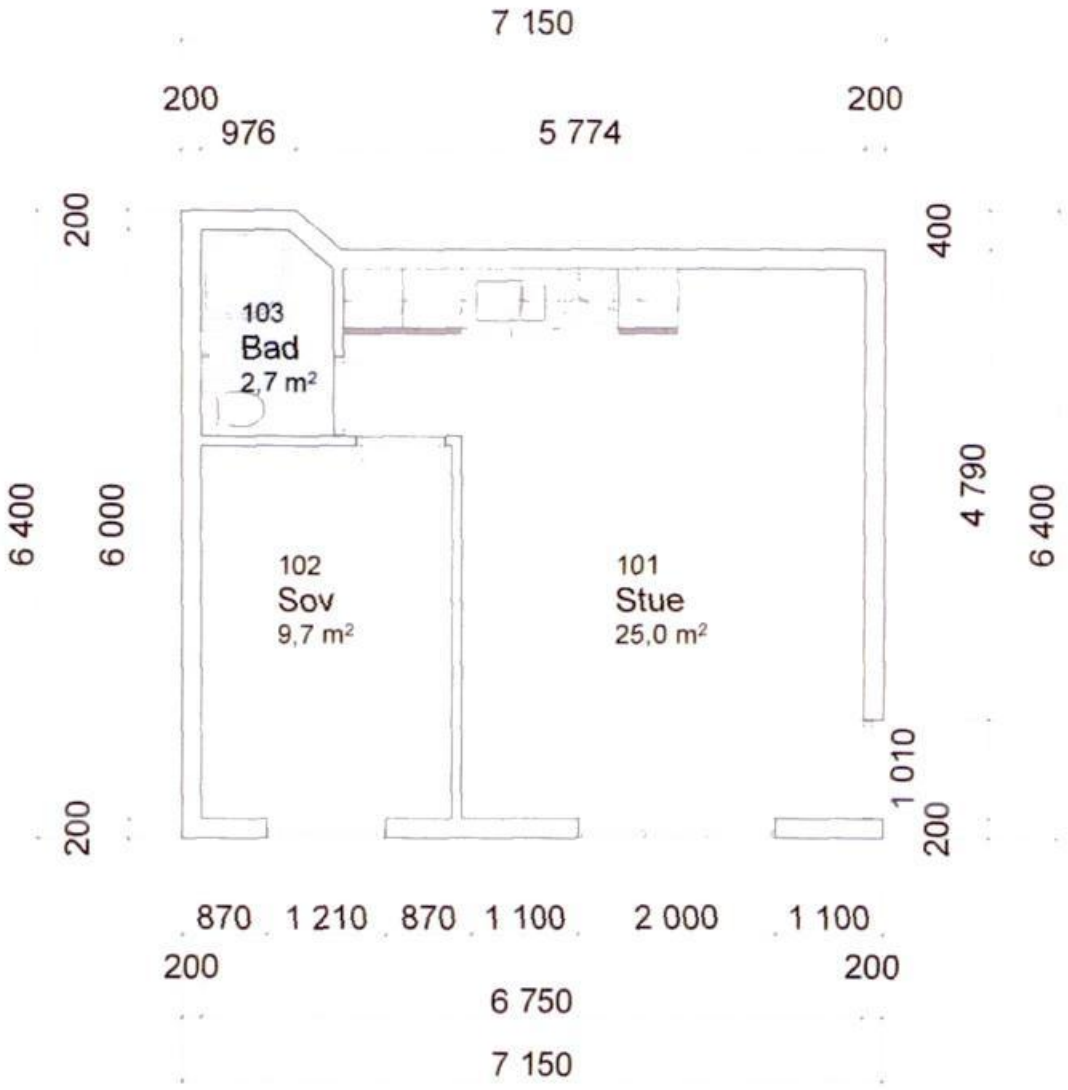
| | | |
|---|---|---|
| Gbnr. | : | 1007/0253//// |
| DFUB -sak | : | 309/12 |
| Arkivsaknummer | : | 12/5348 |
| Arbeidets art | : | ombygging/bruksendring |
| Tiltakets formål | : | bolig |

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Jon Sørseth
avdelingsleder

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Advokatfirma Lie & Co DA | Postboks 393 Sentrum | 3101 | TØNSBERG |
| Britt Jorunn Næss | Saksbehandler Geodata | | |
| Sen Thi Tran | | | |
| Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS | Ollebukta 6 | 3126 | TØNSBERG |




052PL/236793 Geomatikk
1007/253/0/0 2018 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

| | |
|---|---|
| Prosjekt: **St. Olavsgate 22 Seksjon 26** | Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll |
| Tiltakshaver: **St. Olavsgate 22 Sameiet**, St. Olavsgate 22, 3112 Tønsberg | Gnr./Bnr./Festenr.: **1007/253** |
| Prosjekterende: **Vestfold Eiendom AS**, Stensarmen 4, 3112 Tønsberg | Vestfold Eiendom AS |
| © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke | Dato: **Dato oppr.** |
| Tegning: Plan 2. Etasje | Målestokk: **1:50** |
| | Tegningsnr: **A20-2** / Rev: - |




# 2.ETASJE

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten særlig samtykke!

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PROSJEKT<br>**MEIERIKVARTALET** | DATO<br>20.12.16 | STATUS | AREALTABELL | | REVISJONER |
| TEGNING<br>2. Etasje | SIGN<br>BJV | Skisseprosjekt<br>● Forprosjekt<br>Detaljprosjekt<br>Eksisterende<br>Som bygget<br>Illustrasjon | BRA totalt<br>1. etasje<br>2. etasje<br>3. etasje<br>4. etasje<br>U. etasje<br>BYA totalt | - m²<br>- m²<br>- m²<br>- m²<br>- m²<br>- m²<br>- m² | Rev. Sign. Dato Beskrivelse |
| TILTAKSHAVER<br>- | KONTROLL | | | | |
| BYGGEPLASS<br>ST. OLAVSGT 22 | MÅLESTOKK<br>1:200 | | | | |

vårdal arkitekter
Rallyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 80 post@vaarstad.as

ID NR: 21210

TEGNINGSNR: E-02

Oppgitt brøkdeller er iht. begjæring om reseksjonering datert 01.02.2012




2.ETASJE

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse opplysninger er forbudt uten skriftlig samtykke!

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PROSJEKT: MEIERIKVARTALET | DATO: 20.12.16 | STATUS | AREALTABELL | REVISJONER | vårdal arkitekter |
| TEGNING: 2. Etasje | SIGN.: BJV | ○ Skisseprosjekt<br>● Forprosjekt<br>○ Detaljprosjekt<br>○ Eksisterende<br>○ Som bygget<br>○ Illustrasjon | BRA totalt - m²<br>1. etasje - m²<br>2. etasje - m²<br>3. etasje - m²<br>4. etasje - m²<br>U. etasje - m²<br>BYA totalt - m² | Rev. Sign. Dato: Endringer | Adgangen 19, 3170 Sem<br>Tlf. 33 06 76 80 post@vaardal.no |
| TILTAKSHAVER: - | KONTROLL: | | | | ID NR.: 21210 |
| BYGGEPLASS: ST. OLAVSGT 22 | MÅLESTOKK: 1:200 | | | | TEGNINGSNR.: E-02 |

Oppgitt bruksareal er int. begjæring om reseksjonering datert 01.02.2012

# Reguleringsplan for Træleborgområdet

## Bestemmelser

PlanID: 3905 00120
Tilhørende plankart: 19.10.2017

| Fase | Dato | Saksnummer |
|---|---|---|
| Vedtak om offentlig ettersyn | | |
| Vedtatt reguleringsplan | 20.10.1978 | Tønsberg bygningsråd sak 042/78 |
| Endring av reguleringsplan | 05.03.2024 | |

§1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal evt. bebyggelse oppføres innenfor de viste byggegrenser.

§2

Området er regulert til:

I: Byggeområde for boligbebyggelse, forretnings- og kontorbebyggelse, offentlig bebyggelse, industri- og lagerbebyggelse og for allmennyttig formål.

II: Trafikkområder

III: Parkområder

§3

Områder for boligbebyggelse:

a. Bebyggelse kan oppføres med etasjetall og utnyttelsesgrad som vist på planen.
b. Bebyggelsen skal beholde sitt opprinnelige tidspreg.
c. Bebyggelsens behov for parkeringsplasser skal dekkes på egen tomt.
d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
e. Innkjøring til de enkelte boliger bør i størst mulig grad skje fra de foreslåtte adkomstveier. (se gatebruksplan)
f. Bygninger innenfor bevaringsverdig bygningsmiljø skal bevares.
g. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
h. Tilbygg, påbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ikke undergraver målsettingen om å bevare helhetlig, harmonisk bygningsmiljø. Størrelse høyde, proporsjoner, form og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.
i. Deling av eiendommer, sammenføying av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor område for helhetlig verneverdig bygningsmiljø tillates ikke.
j. Ved brann eller større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering, og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet.
k. Offentlige byrom som gater og plasser skal i størst mulig grad bevares i den form og med de detaljer de har i dag.
l. Ved utforming av ny bebyggelse som grenser inntil bevaringsområdene skal volumer og høyder tilpasses den verneverdige bebyggelsen.

§4

Områder for forretnings- og kontorbebyggelse:

a. Bebyggelsen skal oppføres med etasjetall og utnyttelsesgrad som på planen.
b. Bebyggelsen langs Slagenveien og Stoltenbergs gate kan oppføres sammenhengende i nabogrense.
c. Bebyggelsen langs Stoltenberg gate kan tillates en tilbaketrukket 4. etasje for deler av etasjeplanet.
d. Behovet for parkeringsplass skal dekkes på egen tomt eller i felles anlegg for et større område (kvartal).
*e.* Innkjøring til kontor og forretningsbebyggelse må kun skje fra adkomst- eller samleveier (se gatebruksplan).

**§5**

Områder for offentlig bebyggelse:

a. Bebyggelsen kan oppføres i maks. etasjetall og utnyttelsesgrad som vist på planen.
b. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende villabebyggelse i målestokk og materialvalg.
**c.** Bebyggelsens behov for parkeringsplasser skal dekkes på egen tomt.

§6

Område for industri- og lagerbebyggelse:

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil det etasjetall og innenfor den utnyttelsesgrad som er vist på planen.
b. Bebyggelsens behov for parkeringsplasser skal dekkes på egen tomt.
c. Innkjøring til industri- og lagerbebyggelsen skal skje fra adkomstveier i planen *(se* gatebruksplan).

**§7**

Områder for allmennyttige formål:

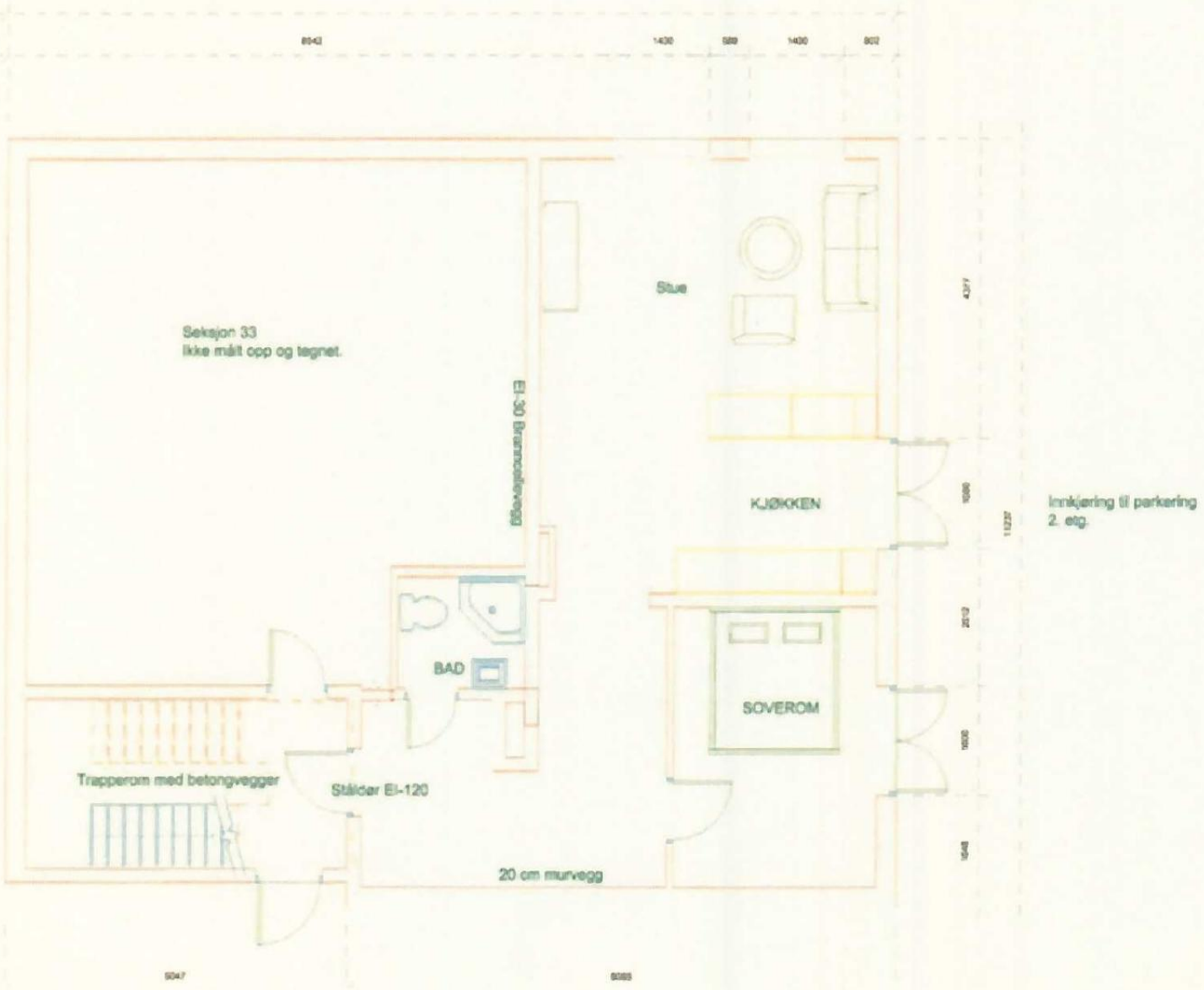
a. Bebyggelsen kan oppføres med maks. etasjetall og utnyttelsesgrad som er vist på planen.
b. Bebyggelsens parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt, i fellesanlegg eller i samarbeid med kommunen.
c. Bebyggelsen mot Stoltenbergs gate kan oppføres sammenhengende i nabogrense.
d. Bebyggelsen mot Stoltenbergs gate kan tillates en tilbaketrukket 4. etasje.
e. Innkjøring til bebyggelse for allmennyttig bebyggelse skal skje fra adkomstveier i planen (se gatebruksplan).

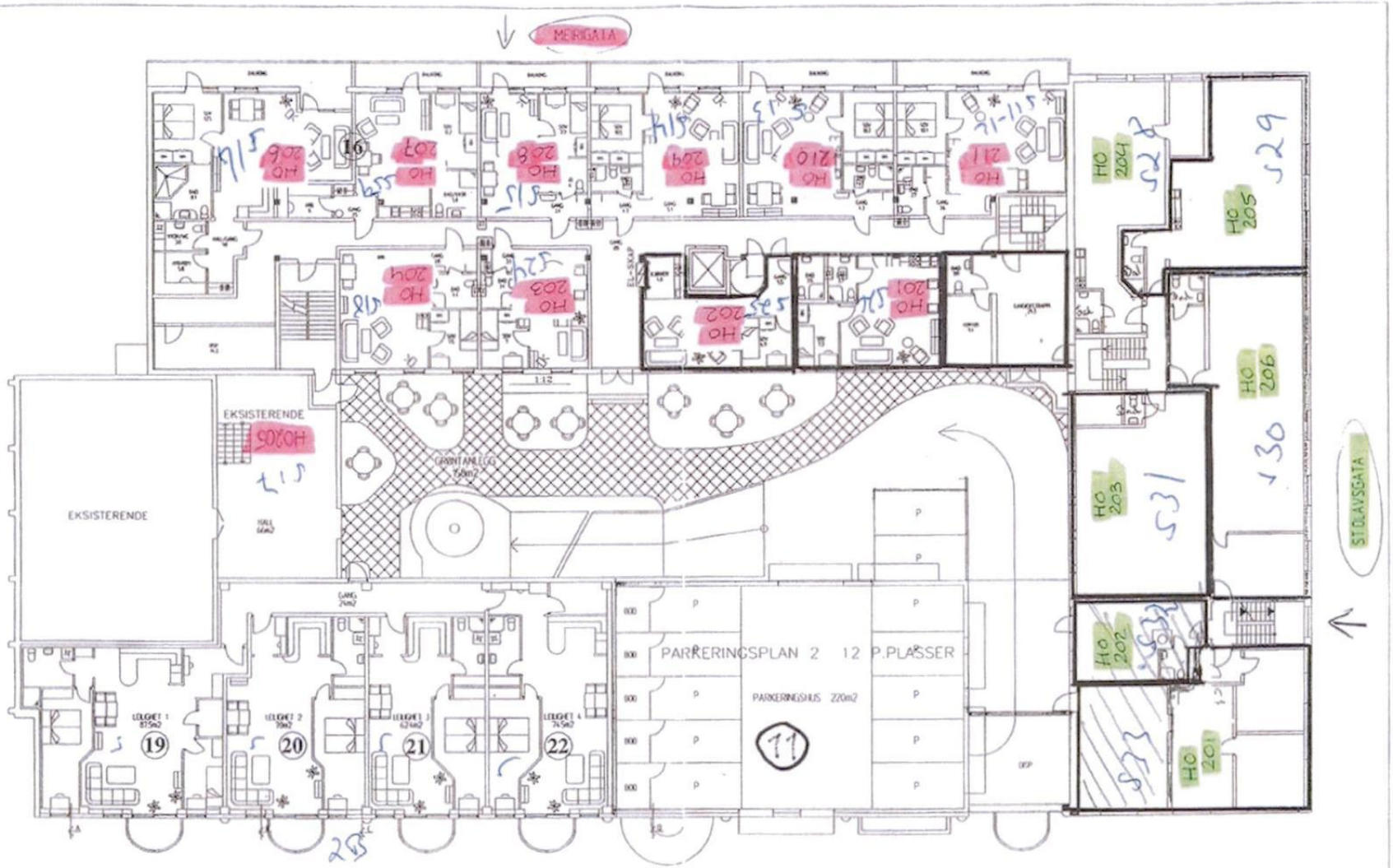
§8

Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tønsberg kommune.

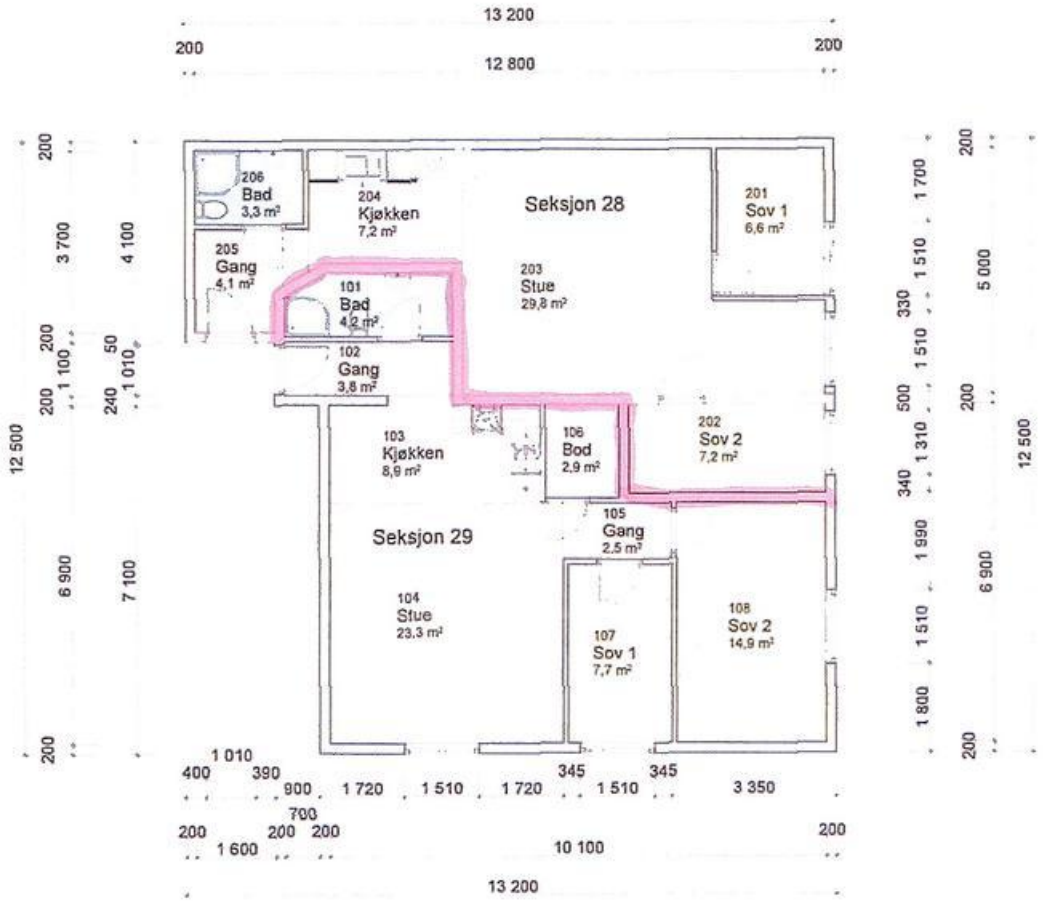
Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 20.10.1978


Seksjon 33
Ikke målt opp og tegnet.
Stue
KJØKKEN
SOVEROM
BAD
Trapperom med betongvegger
Ståldør EI-120
20 cm murvegg
Innkjøring til parkering
2. etg.




**PLAN 2. ETASJE**



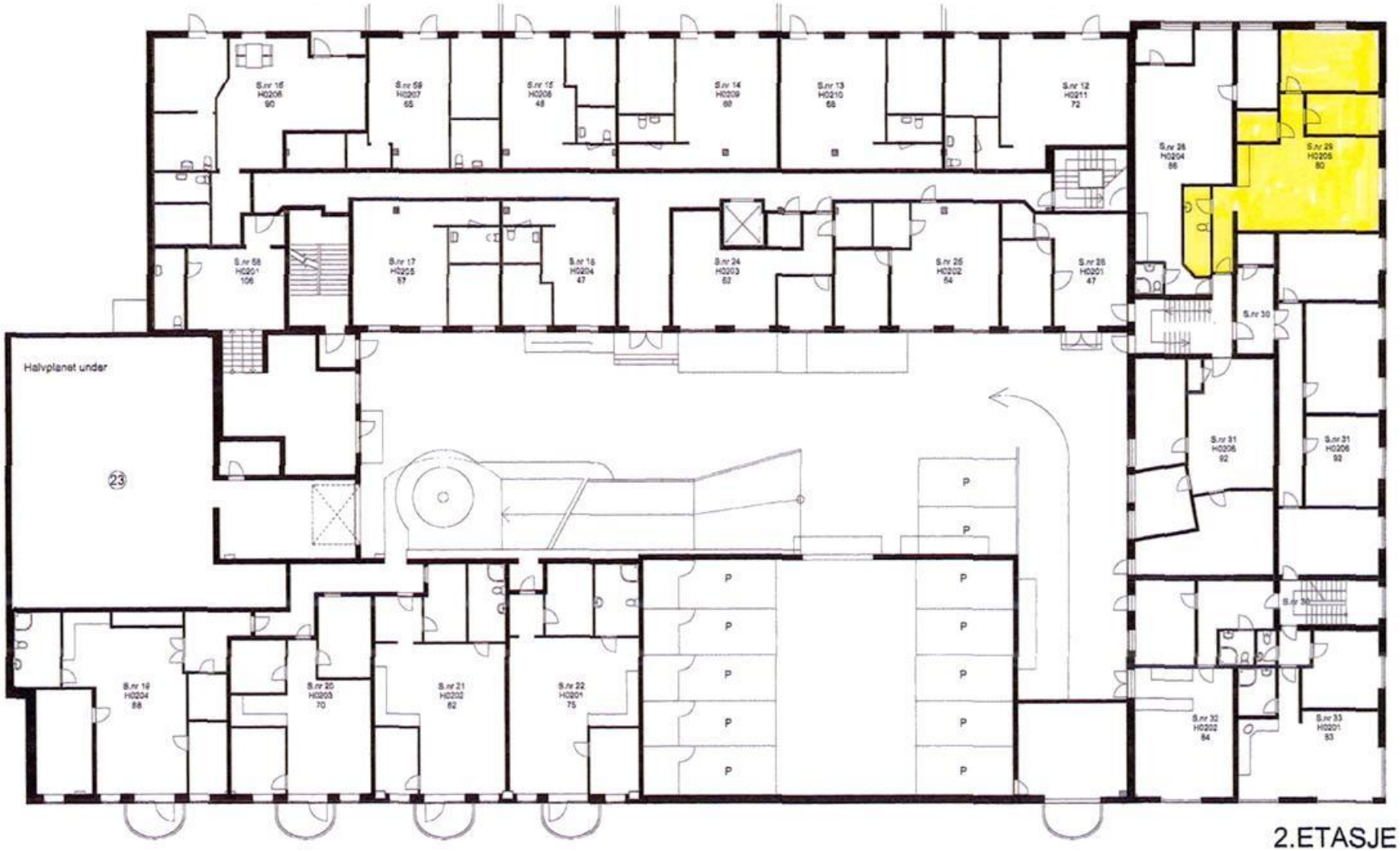


052V4/236992 Geomatikk

1007/253/0/0 2018 6 - Tegninger

braArkiv Tønsberg


| | |
|---|---|
| Prosjekt: **St. Olavsgate 22 Seksjon 28-29** | Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll |
| Tiltakshaver: **St. Olavsgate 22 Sameiet**, St. Olavsgate 22, 3112 Tønsberg | Gnr./Bnr./Festenr: **1007/253** |
| Prosjekterende: **Vestfold Eiendom AS**, Strømsarmen 4, 3112 Tønsberg | Vestfold Eiendom AS |
| © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke | Dato: **07.08.2017** |
| Tegning: **Plan 2. Etasje** | Målestokk: **1:100** |
| | Tegningsnr: **A20-2** / Rev: . |




## 2.ETASJE

© Alle rettigheter tilhører utførende for arbeidsetningen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PROSJEKT: MEIERIKVARTALET | DATO: 20.12.16 | STATUS | AREALTABELL | REVISJONER | vårdal arkitekter |
| TEGNING: 2. Etasje | SIGN.: BJV | ○ Skisseprosjekt<br>● Forprosjekt<br>○ Detaljprosjekt<br>○ Eksisterende<br>○ Som bygget<br>○ Illustrasjon | BRA totalt: - m²<br>1. etasje - m²<br>2. etasje - m²<br>3. etasje - m²<br>4. etasje - m²<br>U. etasje - m²<br>BYA totalt: - m² | Rev. Sign. Dato Beskrivelse | Åslyveien 19, 3170 Sem<br>Tlf: 33 06 10 80 post@vaardal.as |
| TILTAKSHAVER: - | KONTROLL: - | | | | ID NR.: 21210 / TEGNINGSNR.: E-02 |
| BYGGEPLASS: ST. OLAVSGT 22 | MÅLESTOKK: 1:200 | | | | |

Oppgitt brøktaller er iht. begjæring om reseksjonering datert 01.02.2012




2.ETASJE

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

| | |
|---|---|
| PROSJEKT | MEIERIKVARTALET |
| DATO | 20.12.16 |
| TEGNING | 2. Etasje |
| SIGN | BJV |
| TILTAKSHAVER | - |
| KONTROLL | |
| BYGGEPLASS | ST. OLAVSGT 22 |
| MÅLESTOKK | 1:200 |

STATUS

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

AREALTABELL

| | |
|---|---|
| BRA totalt | - m² |
| 1. etasje | - m² |
| 2. etasje | - m² |
| 3. etasje | m² |
| 4. etasje | m² |
| U. etasje | m² |
| BYA totalt | - m² |

REVISJONER

Rev. Sign. Dato Revisjonstekst

vårdal arkitekter
Åslyveien 19 1170 Sem
Tlf: 33 06 10 80 post@vaardal.as

ID NR. 21210

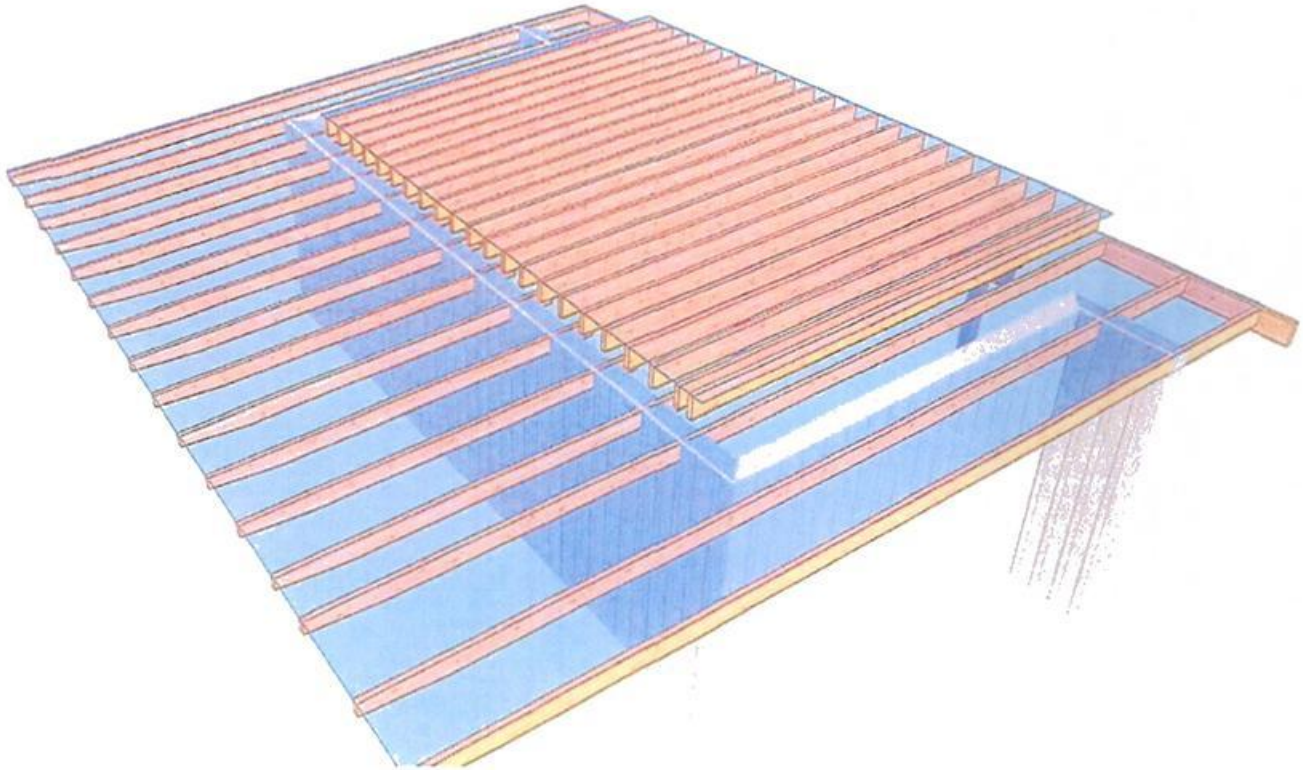
TEGNINGSNR. E-02

Oppgitt bruksareal er iht. begrepene om reseksjonering datert 01.02.2012

0 4 H F L / 209217 Geomatikk

1007/253/0/0 2012 6 - Tegninger

braArkiv Tønsberg



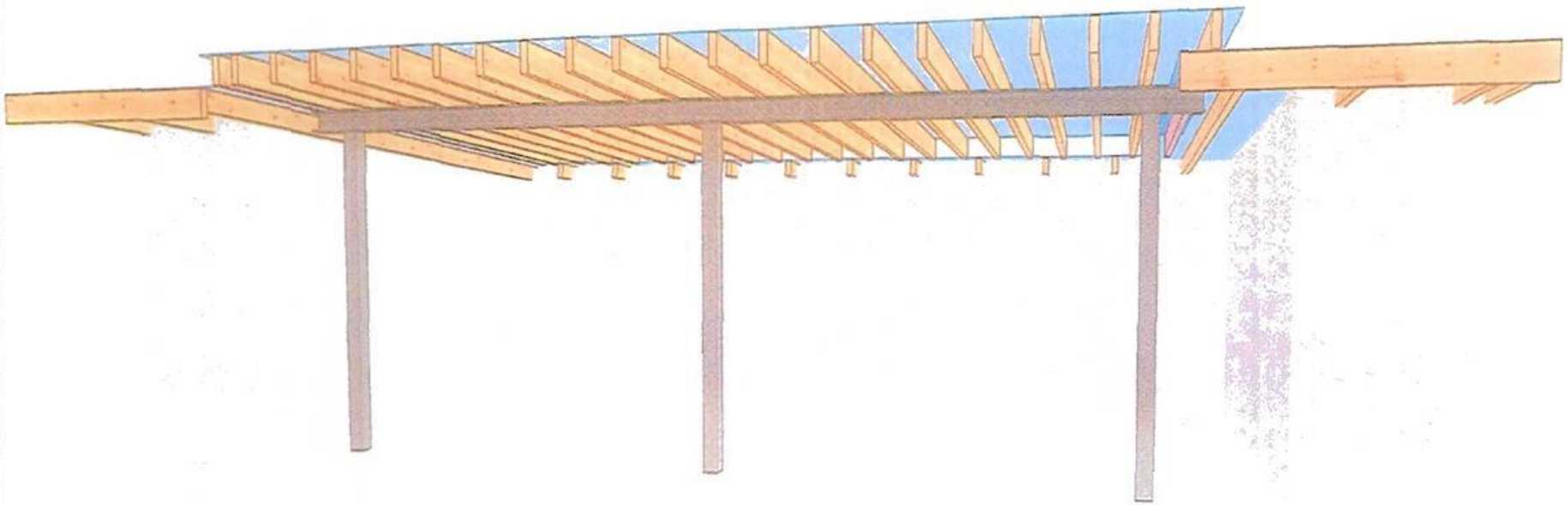
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 29/02-12 DFUB-sak 110/12


**MODUL AS**
Sukkeskogen
3158 Andebu
Tlf. 33 43 00 20
Fax. 33 43 00 29


| TEGNET KONSTR.AV | GODK. | ARBEIDSNR. |
|---|---|---|
| SHP | | T12-8787 |

Erik Brenna
Meierigt. 3
TØNSBERG

| KODE TYPE POS. | TEGNINGSNUMMER | REV. |
|---|---|---|
| | | |



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 29/02-12 DFUB-sak 110/12

MODUL AS
Sukkeskogen Tlf. 33 43 00 20
3158 Andebu Fax. 33 43 00 29

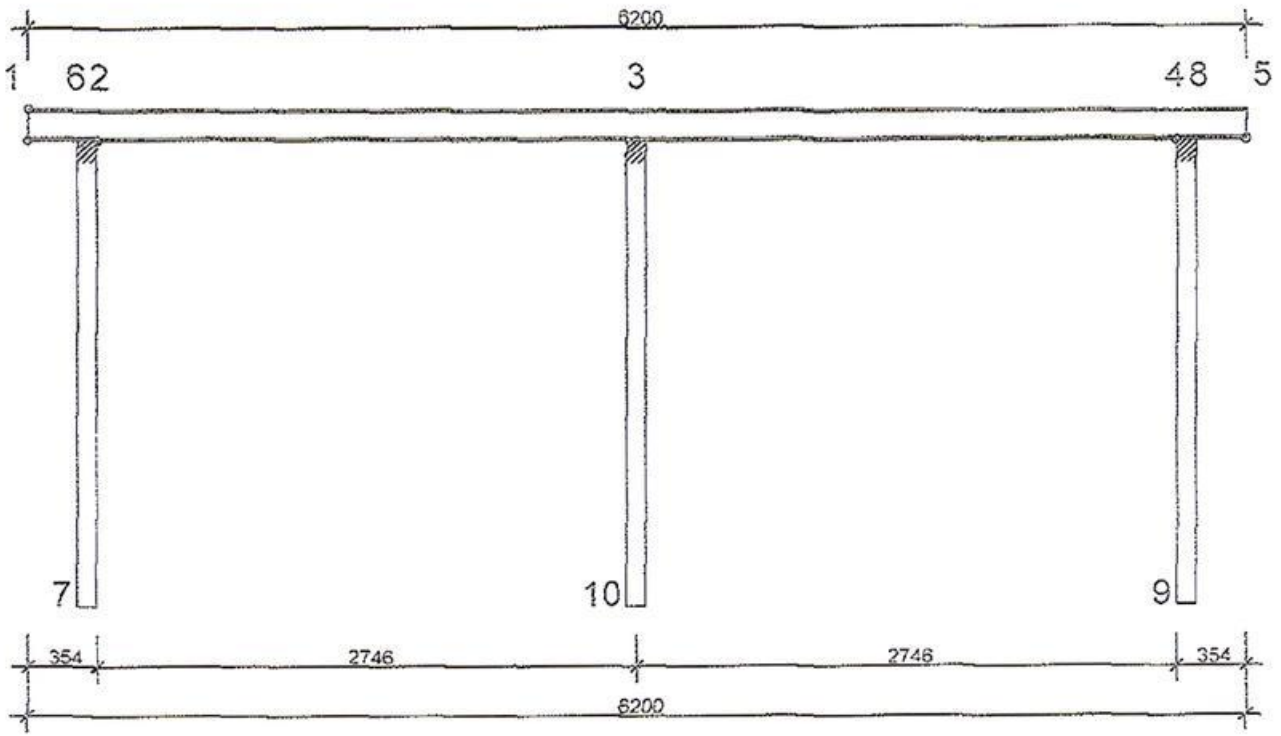
| TEGNET KONSTR.AV | GODK. | ARBEIDSNR. |
|---|---|---|
| SHP | | T12-8787 |

Erik Brenna
Meierigt. 3
TØNSBERG

| KODE TYPE POS. | TEGNINGSNUMMER | REV. |
|---|---|---|
| | | |

B1 - 1 stk

Vekt: 264 kg/stk




TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 10 mm

**VIRKE:** BREDDE 160 MM

| VIRKES-DEL | HØYDE mm | KVAL. | AVSTIV. | LAST N/m² | UGR. % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1-5 | 1x-1x-1 | S355 | Ingen | 450 | 12 |
| 6-7 | 1x-1x-1 | S355 | Ingen | 150 | 0 |
| 8-9 | 1x-1x-1 | S355 | Ingen | 150 | 0 |
| 3-10 | 1x-1x-1 | S355 | Ingen | 150 | 0 |

**SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER**

| KNUTE NR | PLATE TYPE | BREDDE mm | LENGDE mm | UGR. % |
|---|---|---|---|---|

**SPIKERPLATER - SKJØTER:**

| KNUTE NR | PLATE TYPE | BREDDE mm | LENGDE mm | UGR. % |
|---|---|---|---|---|

## GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" LIS.NR: 2398

DIM. NORM VIRKE: EN 1995-1-1:2004 + NS-NA:2010
LASTER: EN 1991 + NS-NA
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. EN 1991-1-3 + NS-NA

## GENERELLE FORUTSETNINGER:

| | |
|---|---|
| VIRKESBREDDE: (mm) | 160 |
| LASTBREDDE MAX: (mm) | 1 |
| KLIMAKLASSE: | 1 |
| PÅLITELIGHETSKLASSE: | 1 |
| LASTFORDELNINGSFAKTOR: | 1.00 |

TAKSTOLFABRIKKEN OVERVÅKES AV PRODUKTSERTIFIKAT - CPD - 12234

## BELASTNINGER (N/m²):

| | |
|---|---|
| SNØLAST (PÅ MARK, 50 m.o.h.): | 4000 |
| VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK): | 1000 |

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

## OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

| KNUTE NR | RETN. | LK P/L MAX | LK M MAX | LK K MAX | LK Ø MAX | LK Ø MIN | OPPL MM |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Vert | 3981 | 3539 | 23458 | 24220 | 1121 | |
| 3 | Vert | 7447 | 6620 | 42857 | 44239 | 2194 | |
| 4 | Vert | 3203 | 2847 | 17254 | 17805 | 1053 | |

## DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

| KNUTE NR | VERT. | HORIS. | LK NR. |
|---|---|---|---|
| 3-4 | 0.6 | 0.0 | 16 (Inst) |
| 2-3 | 0.6 | 0.0 | 16 (Inst) |
| 9 | 0.0 | 1.9 | 16 (Inst) |

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

VERSJON: 2011 SR3b.
TID: 16.14


MODUL AS
Sukkeskogen
3158 Andebu
Tlf. 33 43 00 20
Fax. 33 43 00 29


TEGNET KONSTR.AV: GODK.

ARBEIDSNR. T12-8787


Erik Brenna
Meierigt. 3
TØNSBERG


SKALA 1:35(A4)

KOD TYP POS B1

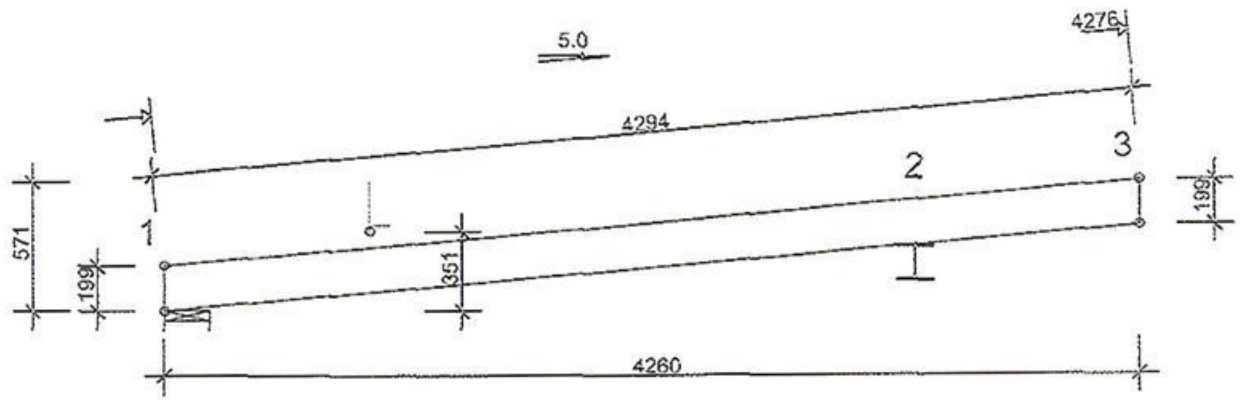
TEGNINGSNUMMER

REG.


Godkjent av Byggesak i Tønsberg på vilkår
dato 29/02-12 DFUB-sak 110/12

# T1 - 22 stk

Vekt: 19 kg/stk




## GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" LIS.NR: 2398

DIM. NORM VIRKE: EN 1995-1-1:2004 + NS-NA:2010
LASTER: EN 1991 + NS-NA
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. EN 1991-1-3 + NS-NA

## GENERELLE FORUTSETNINGER:

| | |
|---|---|
| VIRKESBREDDE: (mm) | 48 |
| LASTBREDDE MAX: (mm) | 300 |
| KLIMAKLASSE: | 1 |
| PÅLITELIGHETSKLASSE: | 1 |
| LASTFORDELNINGSFAKTOR: | 1.10 |

TAKSTOLFABRIKKEN OVERVÅKES AV PRODUKTSERTIFIKAT - CPD - 12234

## BELASTNINGER (N/m²):

| | |
|---|---|
| SNØLAST (PÅ MARK, 50 m.o.h.): | 4000 |
| VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK): | 1000 |

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
*ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.*

## OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

| KNUTE NR | RETN. | LK PÅL. MAX | LK M MAX | LK K MAX | LK Ø MAX | LK Ø MIN | OPPL. MM |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hori | 0 | 0 | 0 | -168 | 0 | |
| 1 | Vert | 282 | 250 | 2246 | 2226 | -212 | 15 |
| 2 | Vert | 498 | 442 | 3959 | 4104 | 45 | 28 |

## DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

| KNUTE NR | VERT. | HORIS. | LK NR. |
|---|---|---|---|
| *1-2* | *3.6* | *0.3* | *16 (Fin)* |
| 3 | -2.3 | -0.2 | 16 (Fin) |

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 10 mm

## VIRKE: BREDDE 48 MM

| VIRKES-DEL | HØYDE mm | KVAL | AVSTIV. mm | LAST N/m² | UGR. % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1-3 | 198 | C30 | 650 | 450 | 20 |

## SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

| KNUTE NR | PLATE TYPE | BREDDE mm | LENGDE mm | UGR. % |
|---|---|---|---|---|

## SPIKERPLATER - SKJØTER:

| KNUTE NR | PLATE TYPE | BREDDE mm | LENGDE mm | UGR. % |
|---|---|---|---|---|

VERSJON: 2011.0630
7100: 15.34

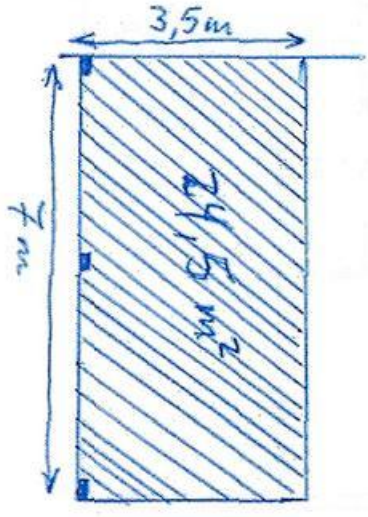

MODUL AS
Sukkeskogen
3158 Andebu
Tlf. 33 43 00 20
Fax. 33 43 00 29


TEGNET KONSTR.AV: [illegible] GODK. ARBEIDSNR. T12-8787


Erik Brenna
Meierigt. 3
TØNSBERG

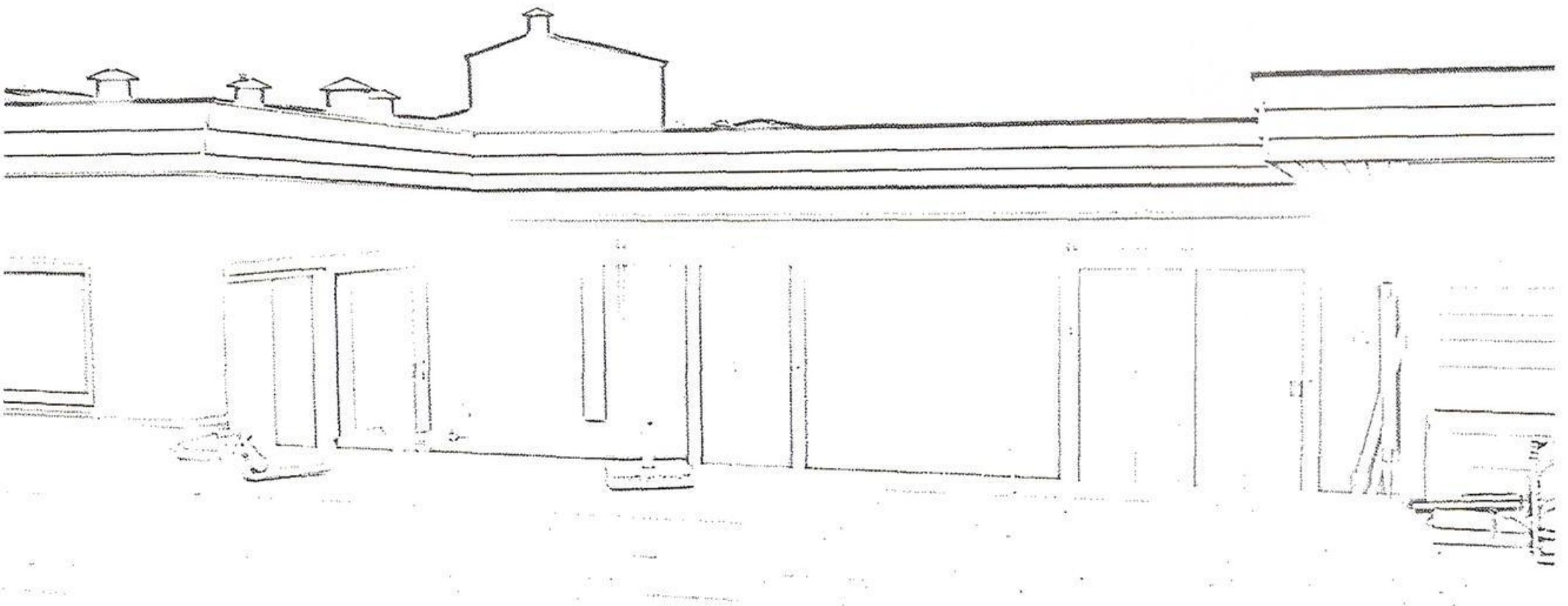

SKALA 1:30(A4)

KOD TYP POS: T1 | TEGNINGSNUMMER | REG.

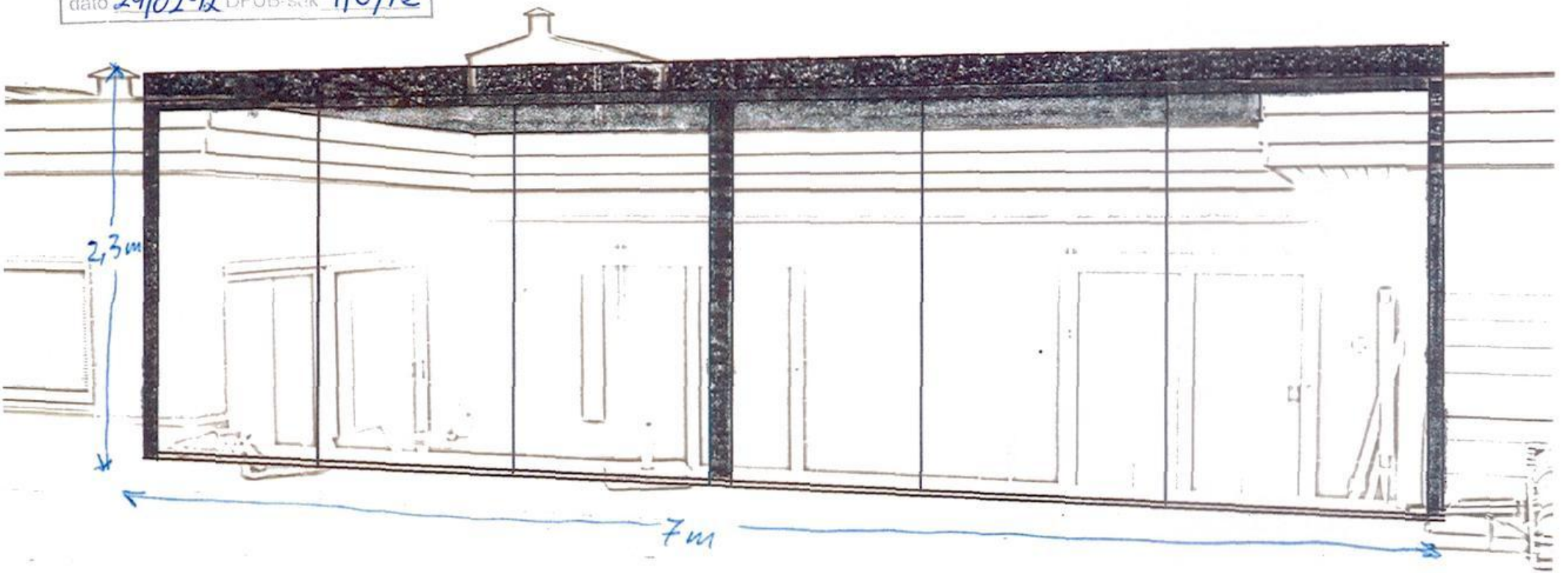



91,5 kvm

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 29/02-12 DFUB-sak 110/12



Godkjent av Byggningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 29/02-12 DFUB-sak 110/12

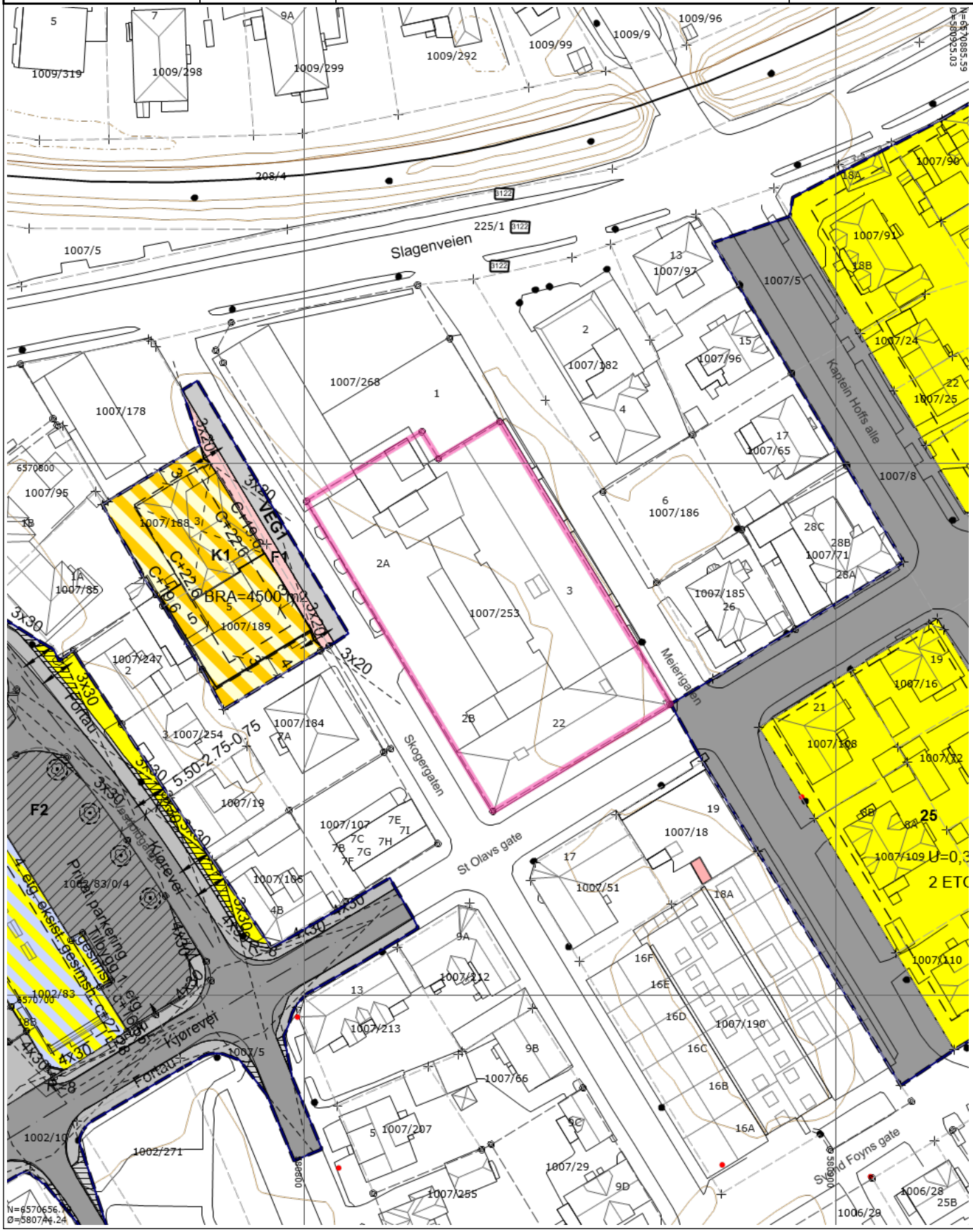


Tønsberg kommune

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 1007 | Bnr: 253 | Fnr: 0 | Snr: 46 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | St Olavs gate 22<br>3112 TØNSBERG | | | |
| Annen info: | Træleborgområdet | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | RpOmråde detaljregulering/mindre endring | RpOmråde vedtatt på bakkenivå |
| Matrikkelnummer. | MatrikkelnummermedSnr. | Gatelys (belysningspunkt) |
| Mast | Skap | Kabelkanal |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Godkjente byggetiltak |
| Midtlinje bane | Midtlinje bane på bru | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | Husnummer | Husnummer med bokstav |
| Fylkesvegboks | Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . |
| RpGrense | RpFormålgrense | RpSikringGrense |
| Avkjørsel - både inn og utkjøring | Avkjørsel - kun innkjøring | Eksisterende tre som skal bevares |
| Byggegrense | Bebyggelse som inngår i planen | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| Regulert senterlinje | Frisiktlinje | Regulert kant kjørebane |
| Måle- og avstandslinje | Frisiktsone ved veg | Boligområde |
| Kjøreveg | Annen veggrunn | Gang-/sykkelveg |
| Gangveg | Gatetun | Felles avkjørsel |
| Felles parkeringsplass | Bolig/Forretning | Frisikt |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | Kjøreveg | Fortau |
| Forsenkningskurve | Høydekurve | |

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE 1
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040
Jpost ID 19/26539

MEIERIGATEN KVARTALET ANS

MEIERIGATEN 1

3101 TØNSBERG




Deres ref.

Vår ref.
ven
( L45 /1007/0253)

Dato: 27.03.1995

**BRUKSTILLATELSE FOR ~~LEILIGHETER NR.5,6,7,8,9~~** bruksenheter H0310, H0301, H0302, H0303, H0304
**I MEIERIGATEN 1, GBNR.1007/0253**

Meierigaten Kvartalet ANS
Meierigaten 1
3100 Tønsberg

Dato: 27.03.95

Gbnr.1007/0253 BYR-sak nr.177/92 GAB nr.8286574

Søknad datert:12.03.92

Arbeidets art:Innredning av leiligheter i loftsetasje

Byggets art: Kontor/produksjon/forretning/boligbygg

Vedtak dato: 24.04.95

Merknader: Ferdigattest kan begjæres når nedenstående arbeid er utført.

Isolere loftsluker i hver leilighet

Endre vindusplassering i hjørne slik at branntekniske krav i vedtalet i BYR-sak:177/22 pkt.5 oppfylles.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.95

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Påtegning gjort
~~av~~ 11.04.2019
av Nils J. Rønning

**TØNSBERG KOMMUNE**
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE 1
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040

Jpost ID 19/26539

MEIERIGATEN KVARTALET ANS

MEIERIGATEN 1

3101 TØNSBERG

| Deres ref. | Vår ref. | Dato: 07.06.1995 |
|---|---|---|
| | ven<br>( L45 /1007/0253) | |

bruksenheter H0309 H0310

**BRUKSTILLATELSE FOR ~~LEILIGHET NR.4 OG NR.5~~,**
**MEIERIGATEN ~~1~~ 3**

Gbnr.1007/0253 BYR-sak nr.177/92 GAB nr.8286574

Søknad datert:12.03.92

Arbeidets art:Innredning av leiligheter i ~~loftsetasje~~ hovedetasje 3

Byggets art: Kontor/produksjon/forretning/boligbygg

Vedtak dato: 24.04.92

Merknader: Brannsyn for hele bygget må være foretatt og evt. mangler må være utbedret før ferdigattest gis.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.95

for Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

På tegning gjort 11.04.2019 av Nils J. Rønning

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Vestfold Prosjektutvikling A/S

**TØNSBERG KOMMUNE**
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
*MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK*

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040

Jpost ID/19/26539

NIKOLAI KVITBERG

SVEN FOYNSGATE 10

3110 TØNSBERG

Deres ref.

Vår ref.
VEN/95/5227/1007/0235
( L45 /1007/0235)

Dato: 13.06.1995

Brukenheter H0306, H0307, H0305

**BRUKSTILLATELSE ~~LEILIGHET NR. 1,2,10~~**
**MEIERIGATEN ~~1~~ 3**

Gbnr.1007/0253 BYR-sak nr.177/92 GAB nr.8286574

Søknad datert:12.03.92

Arbeidets art:Innredning av leiligheter i ~~loftsetasjen~~ hovedetasje 3

Byggets art: Kontor/produksjon/forretning/boligbygg

Vedtak dato: 24.04.92

Merknader: Brannsyn for hele bygget må være foretatt og evt. mangler må være utbedret før ferdigattest gis.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.95.

for Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

På tegning gjort 11.04.2019
av Nils J. Røuning

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Ansvarshavende

*

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040
Jpost ID 19/26539

MEIERIGATEN KVARTALET ANS

MEIERIGATEN 1

3101 TØNSBERG

Deres ref.

Vår ref.
ven
( L45 /1007/0253)

Dato: 14.06.1995

Bruksenhet H0308

**BRUKSTILLATELSE FOR ~~LEILIGHET NR. 3,~~**
**MEIERIGATEN ~~1~~ 3**

Gbnr.1007/0253 BYR-sak nr.177/92 GAB nr.8286574

Søknad datert:12.03.92

Arbeidets art:Innredning av leiligheter i ~~loftsetasje~~ hovedetasje 3

Byggets art: Kontor/produksjon/forretning/boligbygg

Vedtak dato: 24.04.92

Merknader: Brannsyn for hele bygget må være foretatt og evt. mangler må være utbedret før ferdigattest gis.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.95

for Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Påtegning gjort 11.04.2019
av Nils J. Rønning

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Ansvarshavende

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE 1
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040

MEIERIGATEN KVARTALET ANS

MEIERIGATEN 1

3101 TØNSBERG

Deres ref.

Vår ref.
ven
( L45 /1007/0253)

Dato: 07.06.1995

**BRUKSTILLATELSE FOR LEILIGHET NR.4 OG NR.5,
MEIERIGATEN 1**

Gbnr.1007/0253 BYR-sak nr.177/92 GAB nr.8286574

Søknad datert:12.03.92

Arbeidets art:Innredning av leiligheter i loftsetasje

Byggets art: Kontor/produksjon/forretning/boligbygg

Vedtak dato: 24.04.92

Merknader: Brannsyn for hele bygget må være foretatt og evt. mangler må være utbedret før ferdigattest gis.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.95

p.v.a. Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Vestfold Prosjektutvikling A/S

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE 1
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040

MEIERIGATEN KVARTALET ANS

MEIERIGATEN 1

3101 TØNSBERG

Deres ref. | Vår ref. ver. ( L45 /1007/0253) | Dato: 27.03.1995

**BRUKSTILLATELSE FOR LEILIGHETER NR.5,6,7,8,9 I MEIERIGATEN 1, GBNR.1007/0253**

Meierigaten Kvartalet ANS
Meierigaten 1
3100 Tønsberg

Dato: 27.03.95

Gbnr.1007/0253 BYR-sak nr.177/92 GAB nr.8286574

Søknad datert:10.03.92

Arbeidets art:Innredning av leiligheter i loftsetasje

Byggets art: Kontor/produksjon/forretning/boligbygg

Vedtak dato: 24.04.95

Merknader: Ferdigattest kan begjæres når nedenstående arbeid er utført.

Isolere loftsluker i hver leilighet

Endre vindusplassering i hjørne slik at brannteknisk krav i vedtaket i BYR-sak:177/22 pkt.5 oppfylles.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.95

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040

NIKOLAI KVITBERG

SVEN FOYNSGATE 10

3110 TØNSBERG

Deres ref.

Vår ref.
VEN/95/5227/1007/0235
( L45 /1007/0235)

Dato: 13.06.1995

**BRUKSTILLATELSE LEILIGHET NR. 1,2,10**
**MEIERIGATEN 1**

Gbnr.1007/0253 BYR-sak nr.177/92 GAB nr.8286574

Søknad datert:12.03.92

Arbeidets art:Innredning av leiligheter i loftsetasjen

Byggets art: Kontor/produksjon/forretning/boligbygg

Vedtak dato: 24.04.92

Merknader: Brannsyn for hele bygget må være foretatt og evt. mangler må være utbedret før ferdigattest gis.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.95.

for Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Ansvarshavende

*

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040

MEIERIGATEN KVARTALET ANS

MEIERIGATEN 1

3101 TØNSBERG

Deres ref.

Vår ref.
ven
( L45 /1007/0253)

Dato: 14.06.1995

**BRUKSTILLATELSE FOR LEILIGHET NR. 3,
MEIERIGATEN 1**

Gbnr.1007/0253 BYR-sak nr.177/92 GAB nr.8286574

Søknad datert: 10.03.92

Arbeidets art: Innredning av leiligheter i loftsetasje

Byggets art: Kontor/produksjon/forretning/boligbygg

Vedtak dato: 24.04.92

Merknader: Brannsyn for hele bygget må være foretatt og evt. mangler må være utbedret før ferdigattest gis.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.95

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Ansvarshavende

# Tønsberg kommune
## Kommuneutvikling


Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 13/46383
Arkiv: GBR-1007/0253
Deres ref.: SØK


Dato: 16.10.2013

Vestfold Eiendom
Teieveien 10

3121 NØTTERØY

**St. Olavs gate 22 - 1007/0253 s.nr 39 - midlertidig brukstillatelse.**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Tormod Bakke | Hanholmveien 90 | 3209 | SANDEFJORD |
| Søker: | Vestfold Eiendom | Teieveien 10 | 3121 | NØTTERØY |

| | | |
|---|---|---|
| Gbnr. | : | 1007/0253//// |
| DFUB-sak | : | 770/97 |
| Journalnummer | : | 13/6895 |
| Bygningsnummer | : | 8286574 |
| Arbeidets art | : | bruksendring/iombygging |
| Tiltakets formål | : | bolig |

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 99-2 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Brukstillatelsen omfatter s.nr. 39. Seksjonen er en del av et større tiltak. Ferdigattest kan utstedes først når hele tiltaket er ferdigstillt.

Jon Sørseth
saksbehandler

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tibor Vari | Saksbehandler Geodata | | |
| Tormod Bakke | Hanholmveien 90 | 3209 | SANDEFJORD |
| Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS | Ollebukta 6 | 3126 | TØNSBERG |

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE 1
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040

NIKOLAI KVITBERG

SVEN FOYNSGATE 10

3110 TØNSBERG

Deres ref.

Vår ref.
VEN/95/5227/1007/0235
( L45 /1007/0235)

Dato: 13.06.1995

**BRUKSTILLATELSE LEILIGHET NR. 1,2,10**
**MEIERIGATEN 1**

Gbnr.1007/0253 BYR-sak nr.177/92 GAB nr.8286574

Søknad datert:12.03.92

Arbeidets art:Innredning av leiligheter i loftsetasjen

Byggets art: Kontor/produksjon/forretning/boligbygg

Vedtak dato: 24.04.92

Merknader: Brannsyn for hele bygget må være foretatt og evt. mangler må være utbedret før ferdigattest gis.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.95.

for Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Ansvarshavende

*

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE 1
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040

MEIERIGATEN KVARTALET ANS

MEIERIGATEN 1

3101 TØNSBERG

Deres ref.

Vår ref.
ven
( L45 /1007/0253)

Dato: 14.06.1995

**BRUKSTILLATELSE FOR LEILIGHET NR. 3,
MEIERIGATEN 1**

Gbnr.1007/0253 BYR-sak nr.177/92 GAB nr.8286574

Søknad datert:12.03.92

Arbeidets art:Innredning av leiligheter i loftsetasje

Byggets art: Kontor/produksjon/forretning/boligbygg

Vedtak dato: 24.04.92

Merknader: Brannsyn for hele bygget må være foretatt og evt. mangler må være utbedret før ferdigattest gis.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.95

for Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Ansvarshavende

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE 1
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040

MEIERIGATEN KVARTALET ANS

MEIERIGATEN 1

3101 TØNSBERG

Deres ref.

Vår ref.
ven
( L45 /1007/0253)

Dato: 07.06.1995

**BRUKSTILLATELSE FOR LEILIGHET NR.4 OG NR.5, MEIERIGATEN 1**

Gbnr.1007/0253 BYR-sak nr.177/92 GAB nr.8286574

Søknad datert:12.03.92

Arbeidets art:Innredning av leiligheter i loftsetasje

Byggets art: Kontor/produksjon/forretning/boligbygg

Vedtak dato: 24.04.92

Merknader: Brannsyn for hele bygget må være foretatt og evt. mangler må være utbedret før ferdigattest gis.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.95

for Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Vestfold Prosjektutvikling A/S

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE 1
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040

MEIERIGATEN KVARTALET ANS

MEIERIGATEN 1

3101 TØNSBERG

Deres ref.

Vår ref.
ven
( L45 /1007/0253)

Dato: 27.03.1995

**BRUKSTILLATELSE FOR LEILIGHETER NR.5,6,7,8,9**
**I MEIERIGATEN 1, GBNR.1007/0253**

Meierigaten Kvartalet ANS
Meierigaten 1
3100 Tønsberg

Dato: 27.03.95

Gbnr.1007/0253 BYR-sak nr.177/92 GAB nr.8286574

Søknad datert:12.03.92

Arbeidets art:Innredning av leiligheter i loftsetasje

Byggets art: Kontor/produksjon/forretning/boligbygg

Vedtak dato: 24.04.95

Merknader: Ferdigattest kan begjæres når nedenstående arbeid er utført.

Isolere loftsluker i hver leilighet

Endre vindusplassering i hjørne slik at branntekniske krav i vedtalet i BYR-sak:177/22 pkt.5 oppfylles.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.07.95

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

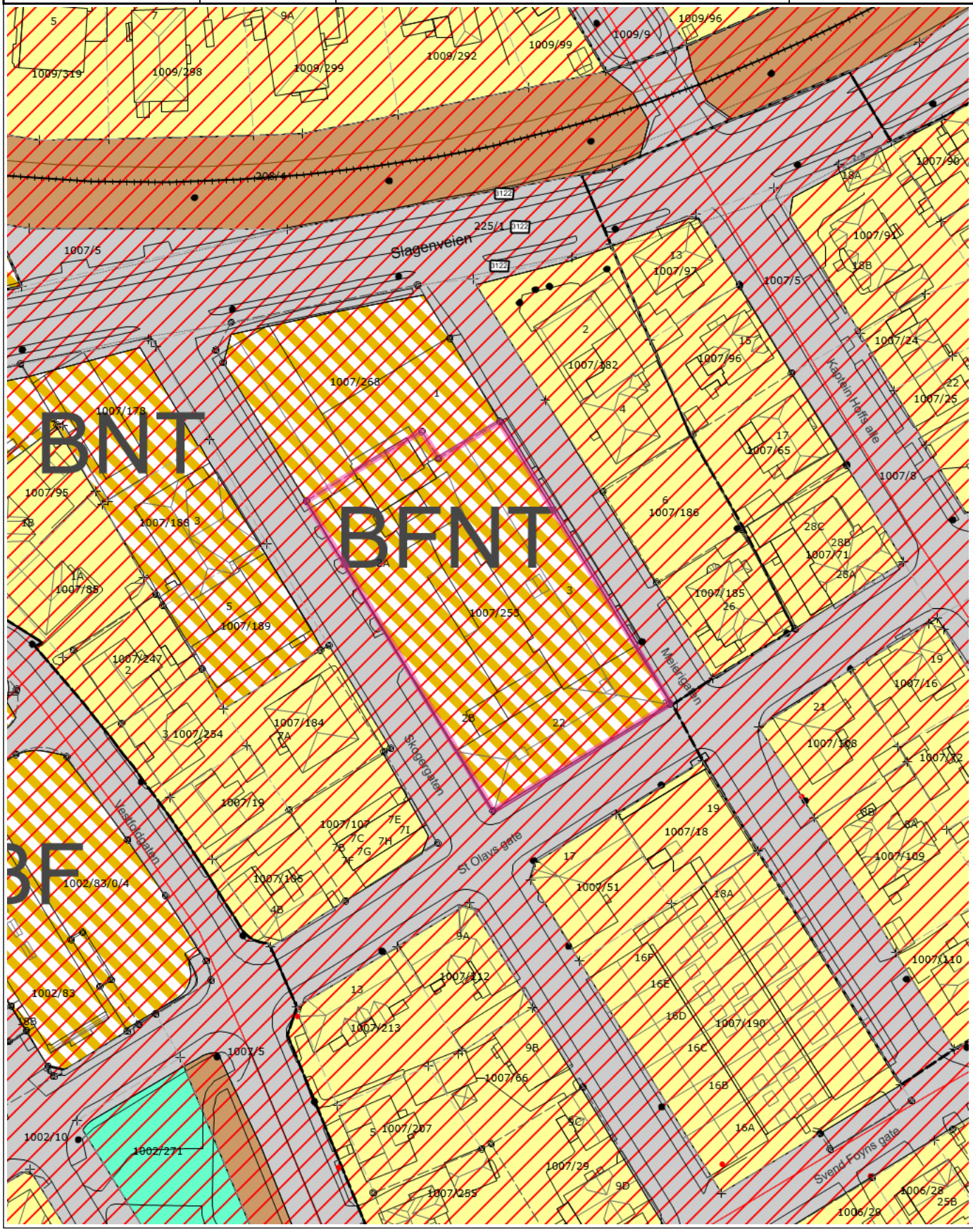
Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Ansvarshavende: Vestfold Prosjektutvikling A/S
Postboks 430, Sentrum
3101 Tønsberg

# Kommuneplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 1007 | Bnr: 253 | Fnr: 0 | Snr: 46 |
| Adresse: | St Olavs gate 22<br>3112 TØNSBERG | | | |
| Annen info: | | | | |

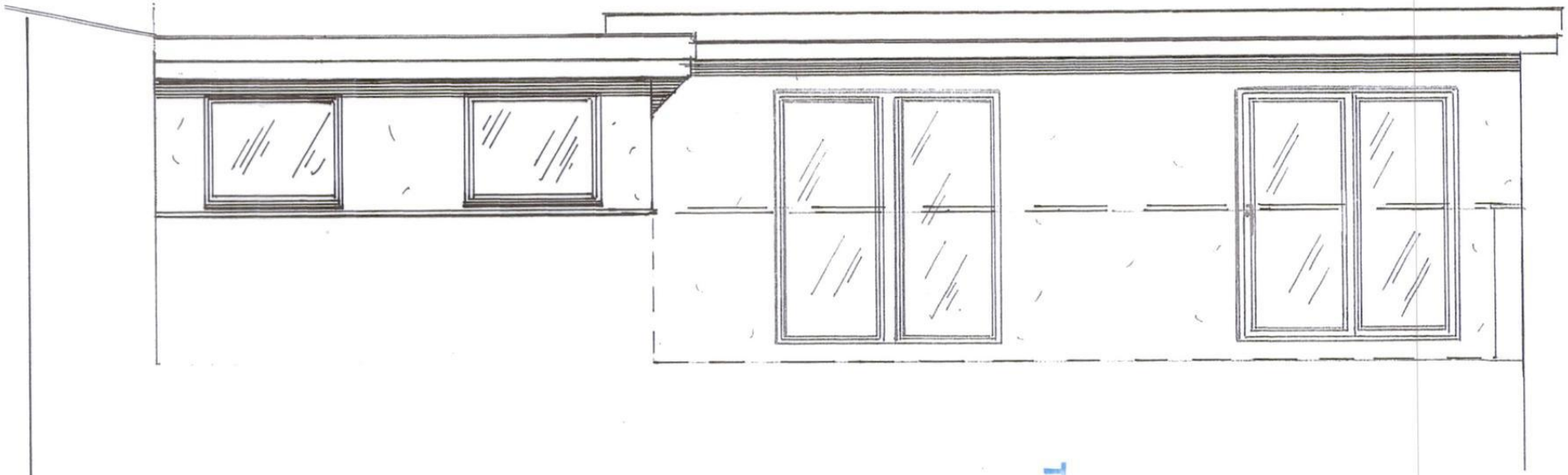
Tønsberg kommune

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro mv. - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve



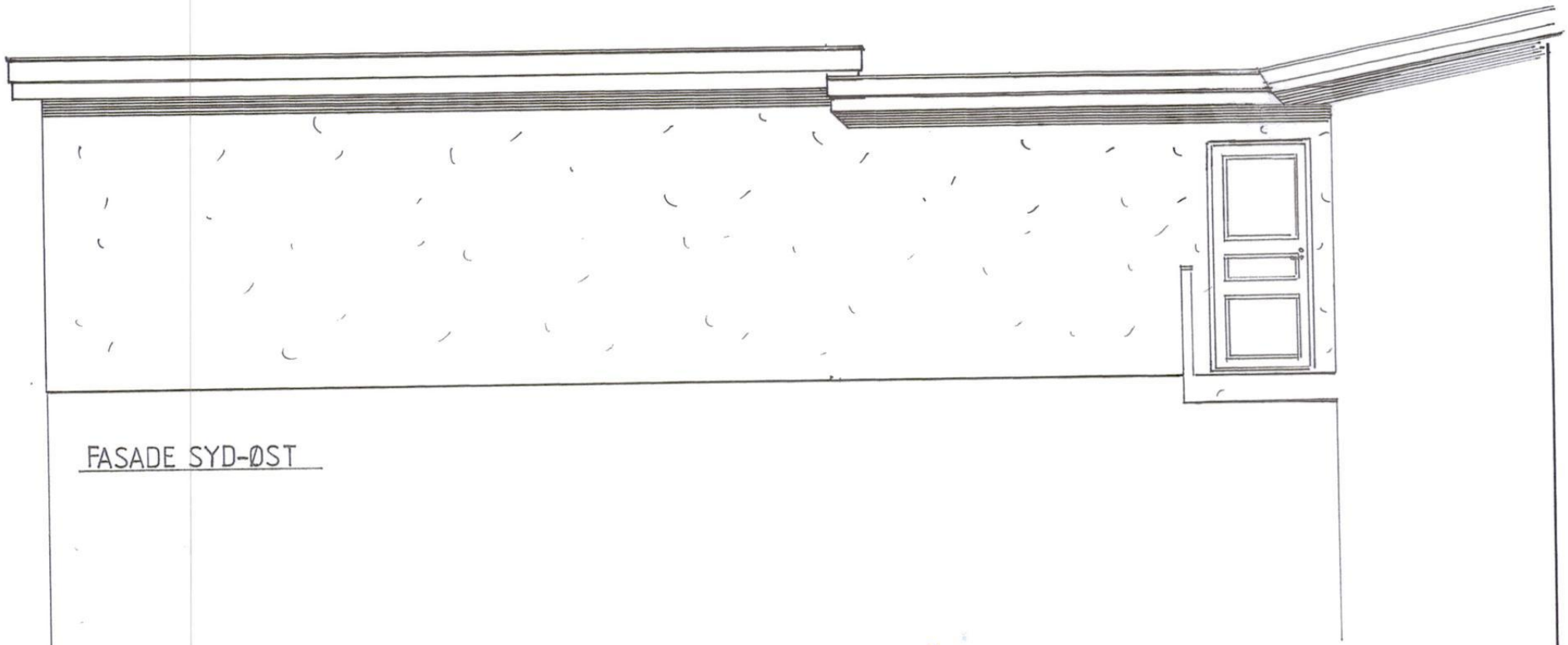
FASADE NORD-VEST

TØNSBERG KO...
BYGGESAKS- OG
AREALPLANSJEFEN
PFU3 366/04
27/10 2004

# Tilbygg. Utvidelse av leil. 3. etg.

## FASADE NORD-VEST

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: **Jon Willy Klausen** | | | | | |
| Adresse: **St. Olavsgate 22** | | | | Poststed: **3112 TØNSBERG** | |
| G.nr.: **1007** | B.nr.: **253** | Leil..nr.: **10** | Seksj.nr.: **10** | BYA tilbygg): **46,1 m²** | BRA tilbygg: **39,6 m²** |
| Dato: **28.09.04** | | Målestokk: **1:50** | | Konst./tegnet: **J.K.** | |



FASADE SYD-ØST

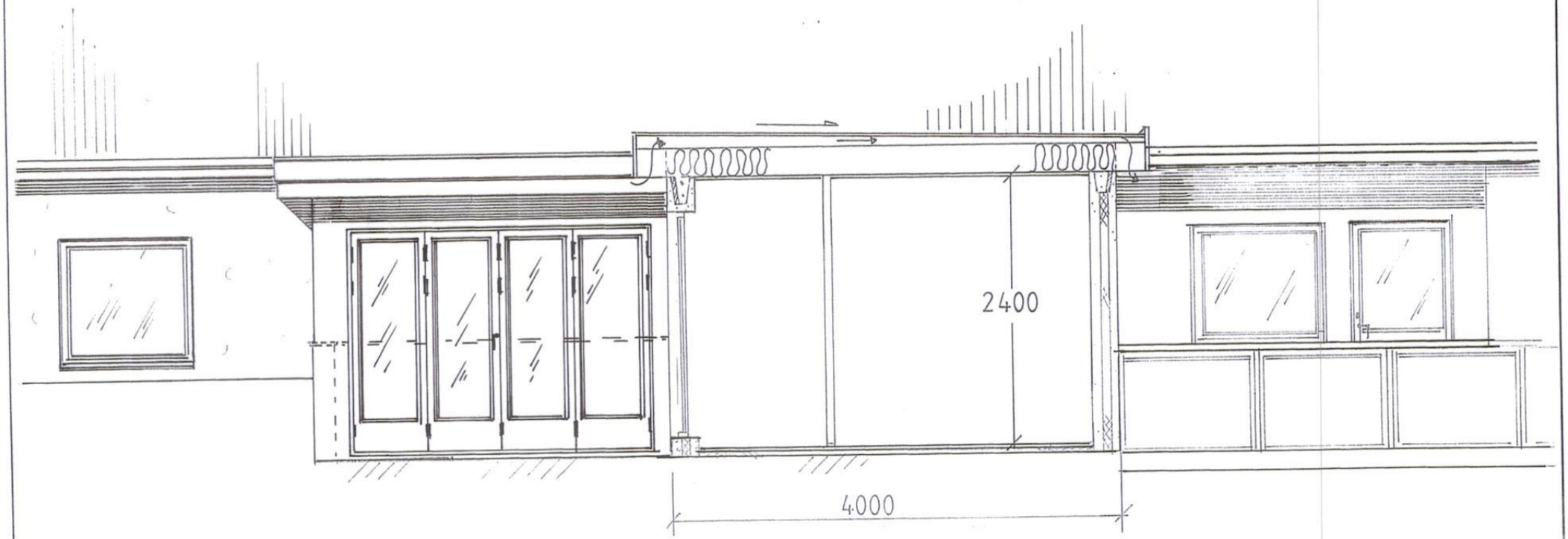
TØNSBERG KOMMUNE
BYGGESAKS- OG AREALPLANSJEFEN
DEVB 30/01

Tilbygg. Utvidelse av leil. 3. etg.

FASADE SYD-ØST

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: **Jon Willy Klausen** | | | | | |
| Adresse: **St. Olavsgate 22** | | | | Poststed: **3112 TØNSBERG** | |
| G.nr.: **1007** | B.nr.: **253** | Leil..nr.: **10** | Seksj.nr.: **10** | BYA tilbygg): **37,2 m²** | BRA tilbygg: **27,0 m²** |
| Dato: **24.09.03** | | Målestokk: **1:50** | | Konst./tegnet: **J.K.** | |

| | | |
|---|---|---|
| Dato: 28.09.04 | Rev: Overdekket gangsone | JK |



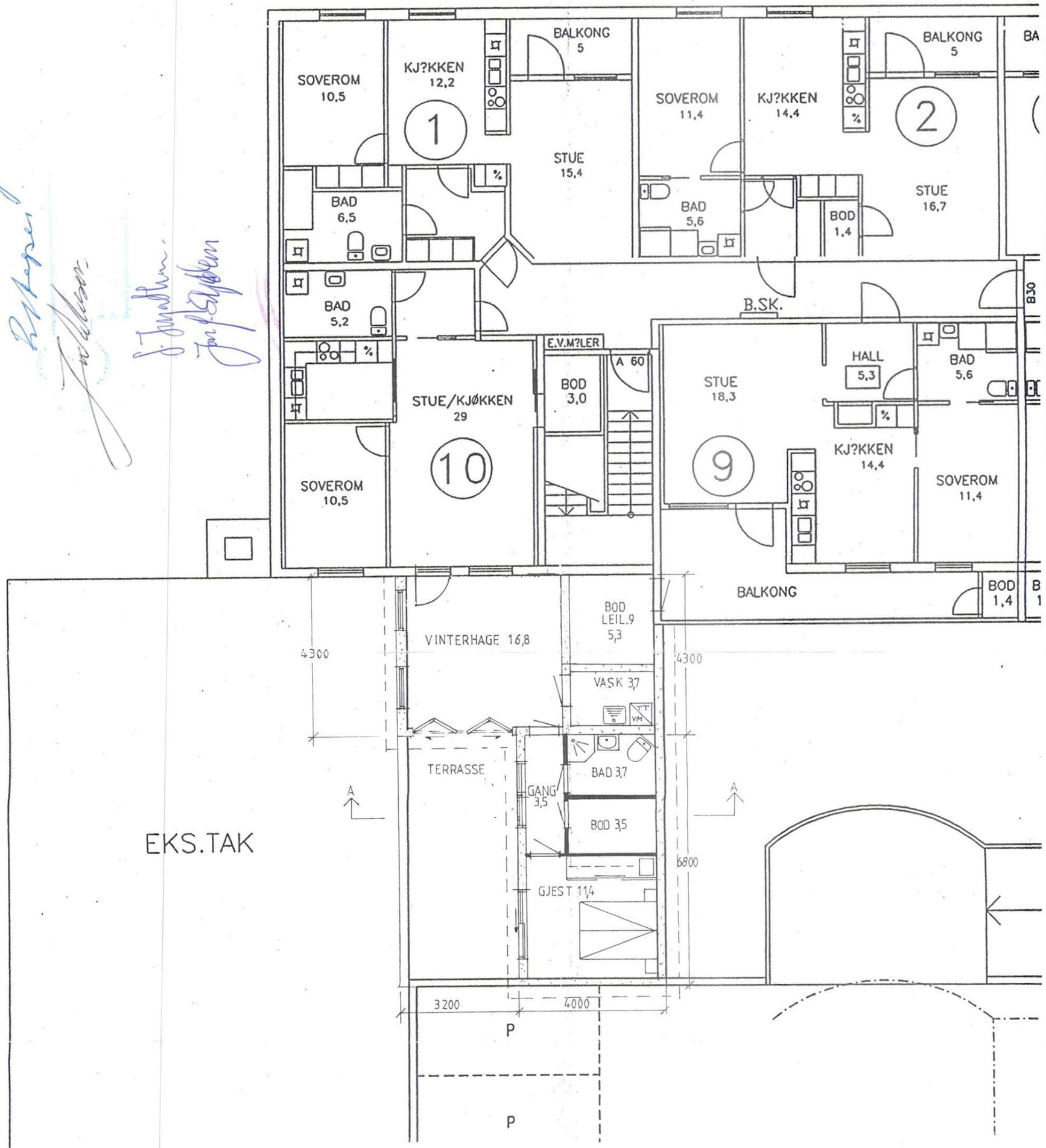

SNITT A-A

TØNSBERG KOMMUNE
BYGGESAKS- OG AREALPLANSJEFEN
DFU/3 366/04
27/10

# Tilbygg. Utvidelse av leil. 3. etg.

## SNITT / FASADE SYD-VEST

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: **Jon Willy Klausen** | | | | | |
| Adresse: **St. Olavsgate 22** | | | | Poststed: **3112 TØNSBERG** | |
| G.nr.: **1007** | B.nr.: **253** | Leil..nr.: **10** | Seksj.nr.: **10** | BYA tilbygg): **46,1 m²** | BRA tilbygg: **39,6 m²** |
| Dato: **28.09.04** | | Målestokk: **1:50** | | Konst./tegnet: **J.K.** | |




TØNSBERG KOMMUNE
BYGGESAKS- OG AREALPLANSJEFEN

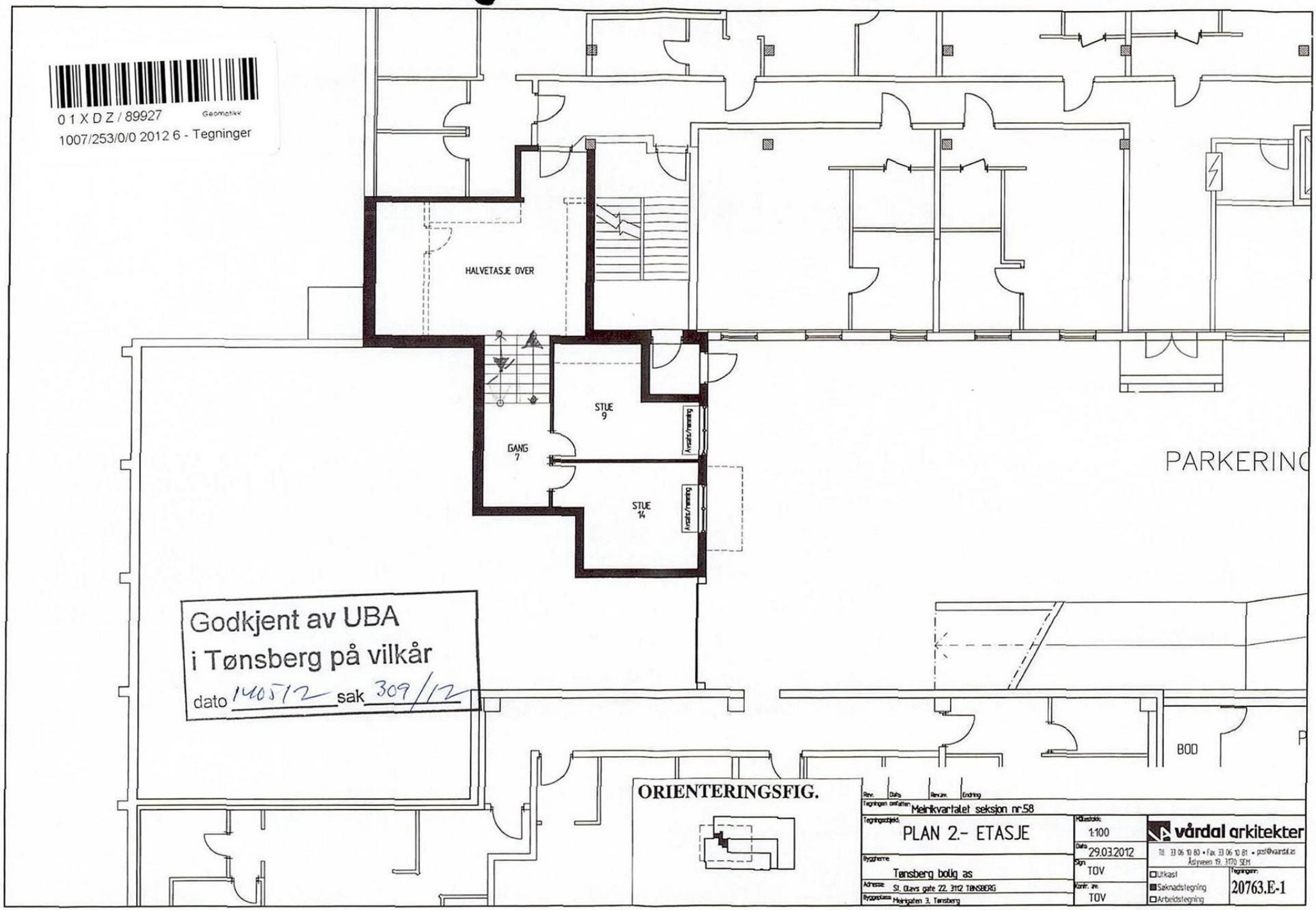
DFU3 366/04
27/10 04

Tilbygg. Utvidelse av leil. 3. etg.

PLAN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: Jon Willy Klausen | | | | | |
| Adresse: St. Olavsgate 22 | | | | Poststed: 3112 TØNSBERG | |
| G.nr.: 1007 | B.nr.: 253 | Leil..nr.: 10 | Seksj.nr.: 10 | BYA tilbygg): 46,1 m² | BRA tilbygg: 39,6 m² |
| Dato: 28.09.04 | | Målestokk: 1:100 | | Konst./tegnet: J.K. | |

0 1 X D Z / 89927 Geomatikk
1007/253/0/0 2012 6 - Tegninger




Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 14/05/12 sak 309/12

Rev. | Dato | Revurv. | Endring

Tegningen omfatter: Meinkvartalet seksjon nr.58

Tegningsobjekt: PLAN 2.- ETASJE

Byggherre: Tønsberg bolig as

Adresse: St. Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG

Byggeplass: Meiningsfeltet 3, Tønsberg

Målestokk: 1:100

Dato: 29.03.2012

Sign: TOV

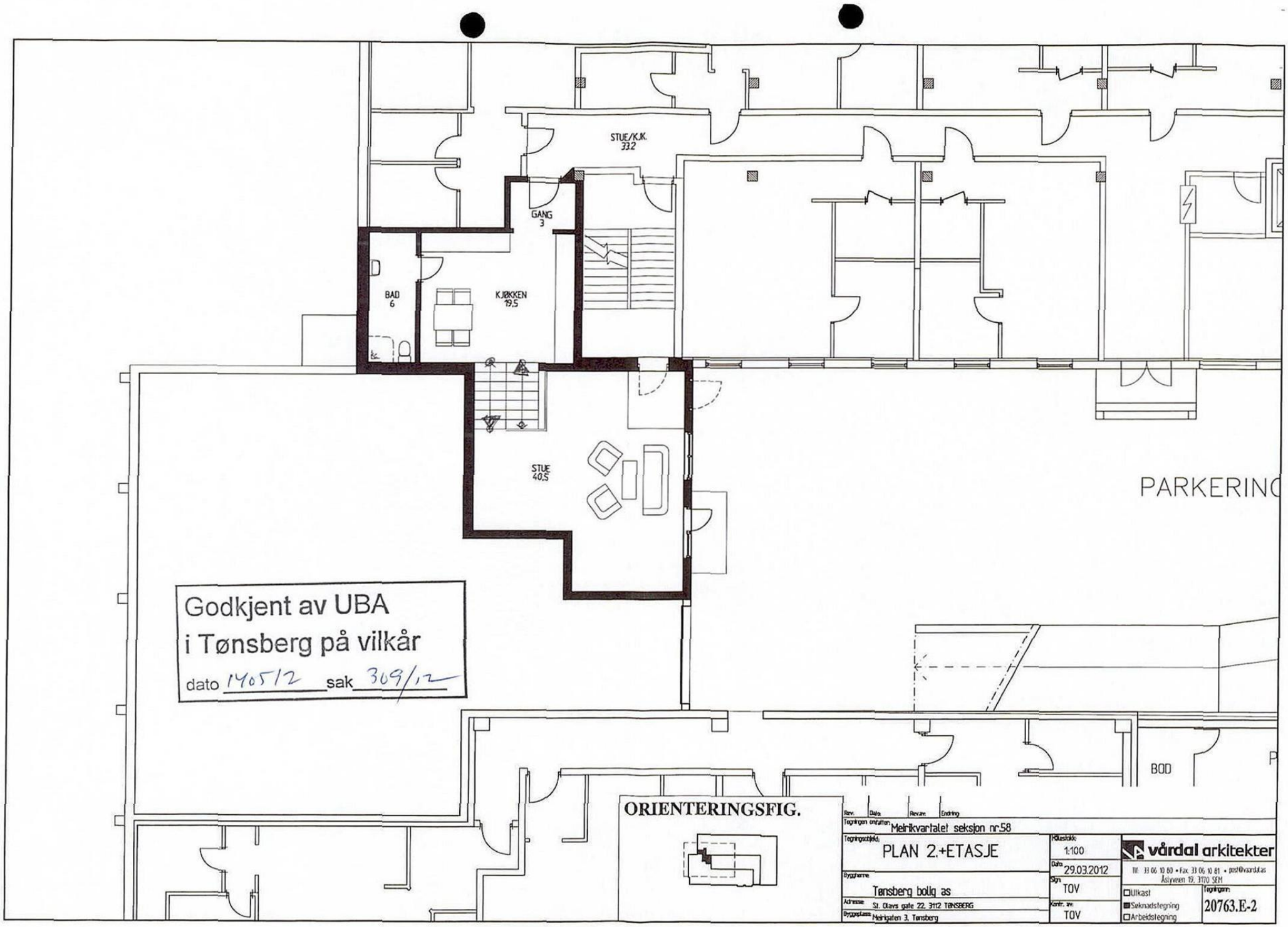
Kontr. av: TOV

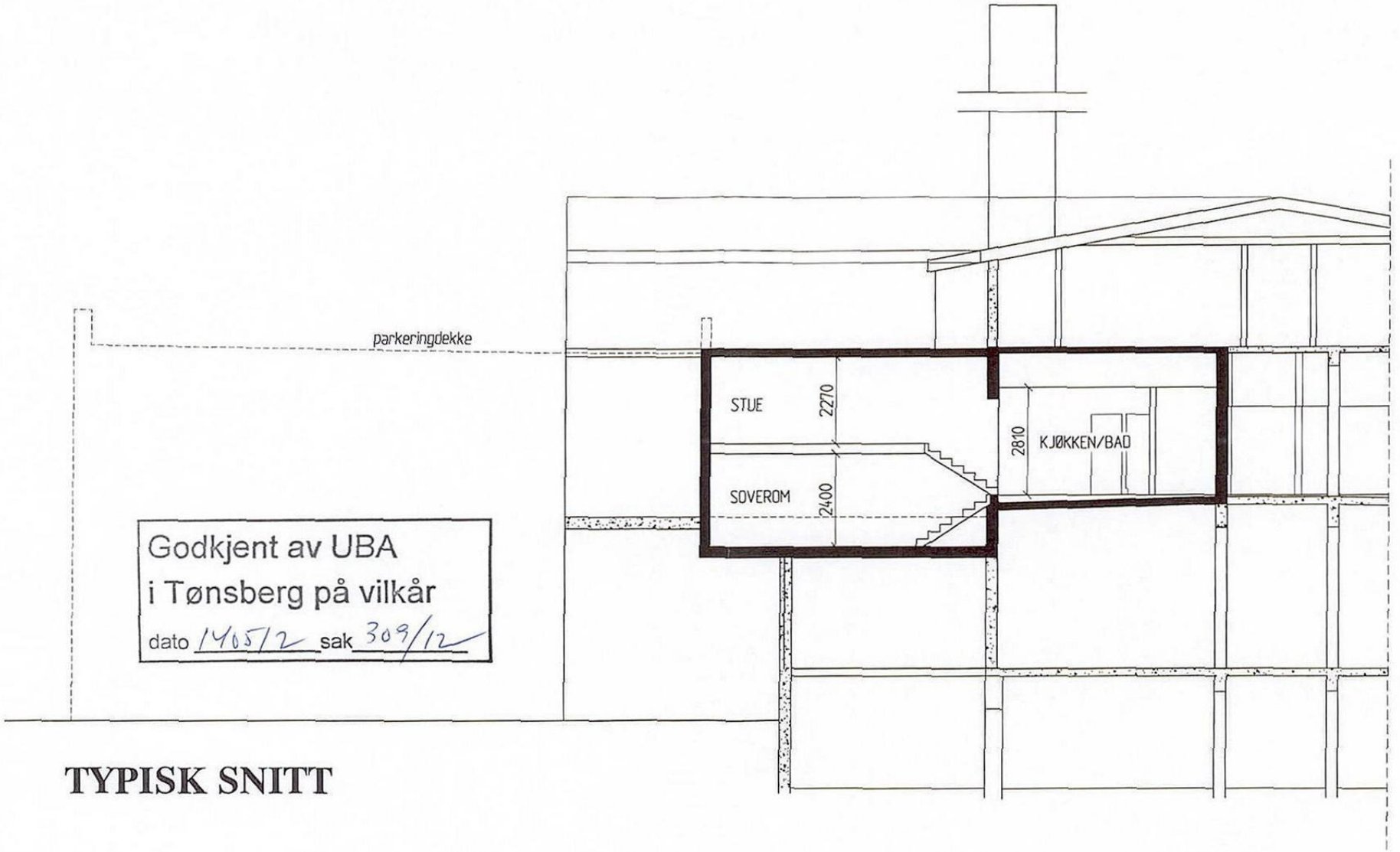
vårdal arkitekter

Tlf. 33 06 10 80 • Fax 33 06 10 81 • post@vardal.as
Åsbyveien 19, 3770 SELJORD

☐ Utkast
■ Søknadstegning
☐ Arbeidstegning

Tegningsnr.: 20763.E-1


STUE/K.K.
33.2
GANG
3
BAD
6
KJØKKEN
19,5
STUE
40,5
PARKERING
BOD
Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 14/05/12 sak 309/12
ORIENTERINGSFIG.
Rev. Dato Revans. Endring
Tegningen omfatter: Melrikvartalet seksjon nr.58
Tegningsobjekt: PLAN 2.+ETASJE
Byggherre: Tønsberg bolig as
Adresse: St. Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG
Byggeplass: Melrigaten 3, Tønsberg
Målestokk: 1:100
Dato: 29.03.2012
Sign: TOV
Kontr. av: TOV
vårdal arkitekter
Tlf: 33 06 10 80 • Fax: 33 06 10 81 • post@vaardal.as
Åslyveien 19, 3170 SEM
Utkast
Søknadstegning
Arbeidstegning
Tegningsnr: 20763.E-2




Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 14/05/12 sak 309/12

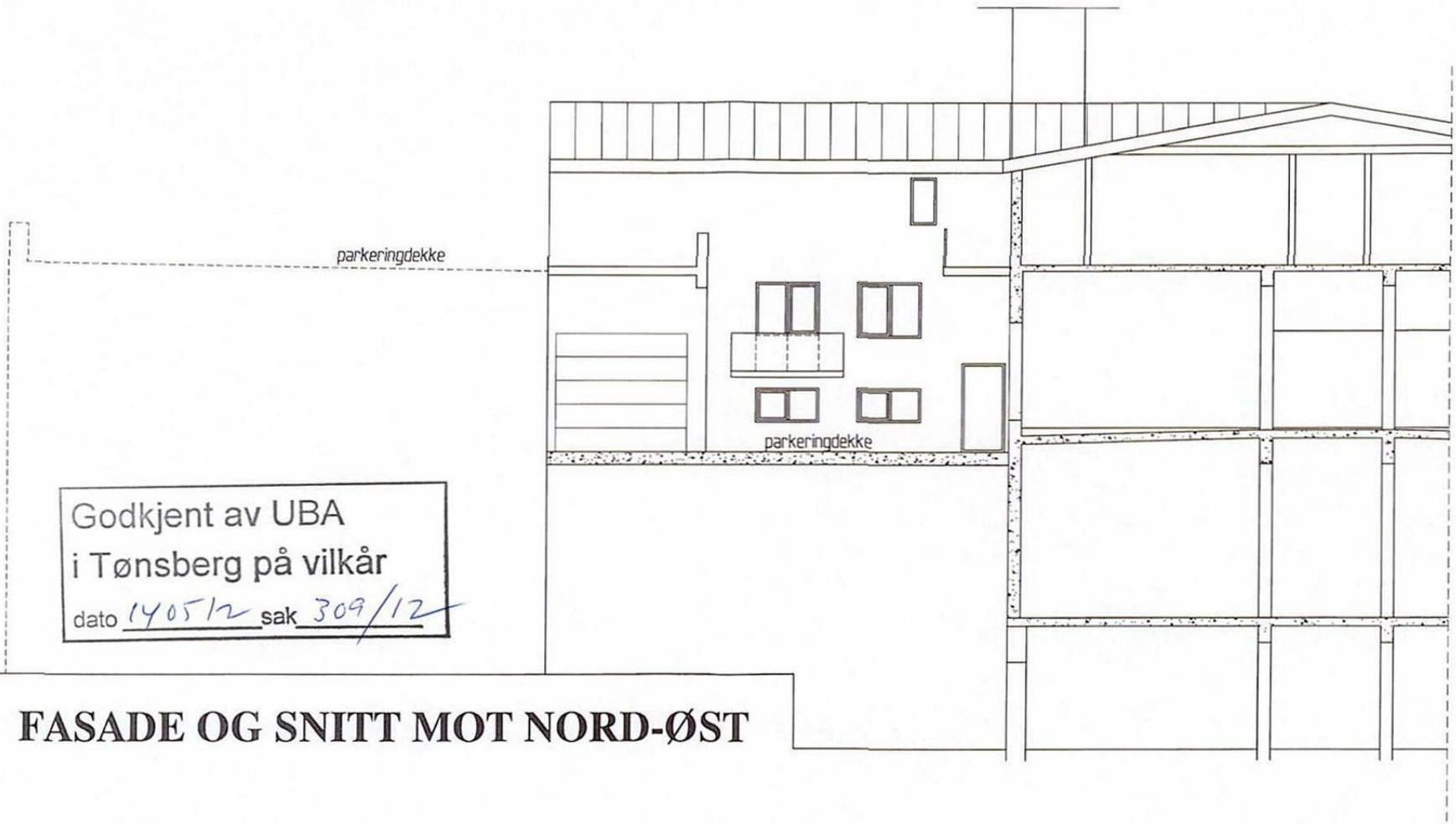
# TYPISK SNITT

| Rev. | Dato | Revisjon | Endring |
|---|---|---|---|
| Tegningen omfatter: | Meinkvartalet seksjon nr.58 | | |
| Tegningsobjekt: | SNITT | Målestokk: | 1:100 |
| Byggherre: | Tønsberg bolig as | Dato: | 29.03.2012 |
| Adresse: | St. Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG | Sign: | TOV |
| Byggested: | Meiriggaten 3, Tønsberg | Kontr. av: | TOV |

vårdal arkitekter
Tlf 33 06 10 80 • Fax 33 06 10 81 • post@vaardal.as
Åsliveien 19, 3170 SEM

☐ Utkast
☒ Søknadstegning
☐ Arbeidstegning

Tegningsnr: 20763.E-3




Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 14/05/12 sak 309/12

# FASADE OG SNITT MOT NORD-ØST

| Rev. | Dato | Rev.ans. | Endring |
|---|---|---|---|
| Tegningen omfatter: | Melnikvartalet seksjon nr.58 | | |
| Tegningsobjekt: | FASADE OG SNITT | Målestokk: | 1:100 |
| | | Dato: | 29.03.2012 |
| Byggherre: | Tønsberg bolig as | Sign: | TOV |
| Adresse: | St. Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG | Kontr. av: | TOV |
| Byggested: | Melngaten 3, Tønsberg | | |

vårdal arkitekter
Tlf 33 06 10 80 • Fax 33 06 10 81 • post@vaardal.as
Åsgveien 19, 3170 SEM

☐ Utkast
■ Søknadstegning
☐ Arbeidstegning

Tegningsnr: 20763.E-4

N

W E

S

0,00 0,75 1,50 2,25 3,00 3,75 km

**TØNSBERG KOMMUNE**
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010**

## BESTEMMELSESOMRÅDER

| | |
|---|---|
| #21 | **BESTEMMELSESHJEMMEL** - forhold som skal avklares og belyses<br>Tidligere planområde for Kommunedelplan for Sentrum - Byplan 2018-2020 |
| #22 | **BESTEMMELSESHJEMMEL** - krav om regulering<br>#22 |
| #12 - #19 | **BESTEMMELSESHJEMMEL** - byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav<br>#12 - #19 |
| #01 - #11 og #23 - #28 | **BESTEMMELSESHJEMMEL** - hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø<br>#01 - #11 og #23 - #28 |
| #20 | **BESTEMMELSESHJEMMEL** - bygninger og anlegg til landbruk og reindrift<br>#20 |
| #29 | **BESTEMMELSESHJEMMEL** - fysisk utforming av anlegg<br>#29 |
| #30 | **BESTEMMELSESHJEMMEL** - miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur<br>#30 |

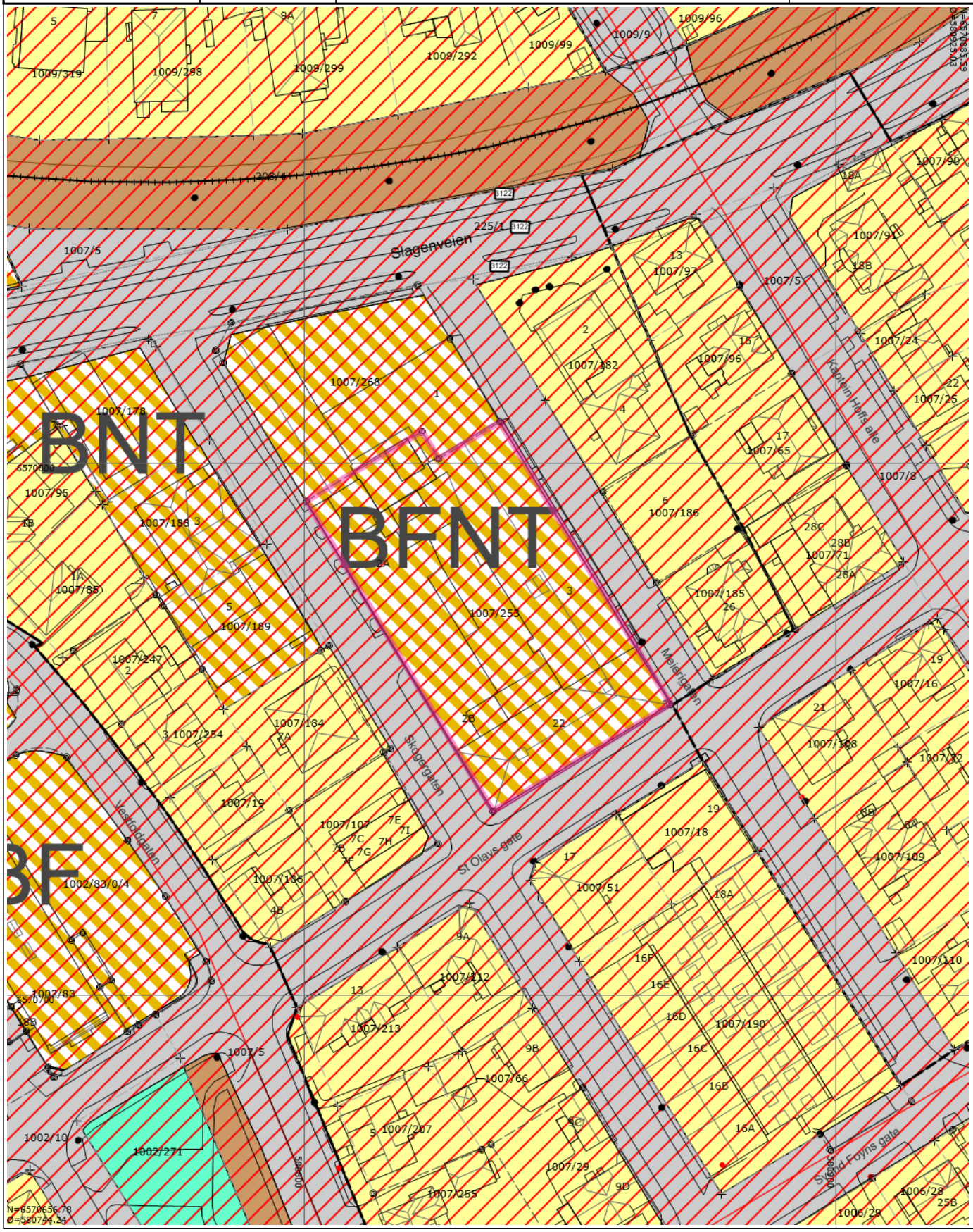
Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

Tønsberg kommune

# Kommuneplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 1007 | Bnr: 253 | Fnr: 0 | Snr: 46 |
| Adresse: | St Olavs gate 22<br>3112 TØNSBERG | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro mv. - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

FRAMTIDIG BRUK.

DATO : 10.03.06

BALKONG

BALKONG

BALKONG

STUE/KJK. 32.2

14

GANG 5.1

STUE/KJK. 33.2

13

SOV 10.2

SOV 10.1

10M

10M

10M

10M

BAD 3.7

BAD 3.7

GANG 4.3

STUE/KJK. 35.4

12

GANG 3.6

KJØKKEN 4,6

GANG 5,5

BAD 3,5

BAD 3,7

25

STUE/KJØKKEN 28,3

24

STUE 18,7

10M

SOV 6,9

10M

SOV 7,3

BAD 3,0

KJØK.

SOV

STUE

26

UTEAREAL

P

P

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 22.05.06 sak DFUB 169/06

ST.OLAVSGATA

DATO : 10.03.06

EKS. Bruk.

BALKONG

BALKONG

SOV 10.2

SOV 10.1

TUE/KJK. 33.2

13

10M

10M

10M

10M

BAD 3.7

BAD 3.7

GANG 4.3

GANG 3.6

STUE/KJK. 35.4

12

BAD 3,5

BAD 3,7

25

STUE/KJØKKEN 28,3

10M

SOV 7,3

BAD 3,0

KONTOR 9,4

GANG(EKS.TRAPP) 24,5

26

P

P

P

P

P

2 12 P.PLASSER

SHUS 220m2

DISP. (LAGER)

N
W E
S

0 1 2 3 4 km

**TØNSBERG KOMMUNE**
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010**

## DETALJERINGSSONER

H910_<planID>

EKSISTERENDE REGULLERINGSPLAN
SKAL FORTSATT GJELDE

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stadutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

TØNSBERG
KOMMUNE
– der barn ler

# Kommuneplanens arealdel – 2023-2035

## Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

**PlanID 3803 99010**

*Vedtatt av kommunestyret 03.04.24*

# Innholdsfortegnelse

**I Generelle bestemmelser ..... 6**
§ 1 Formålet med kommuneplanens arealdel ..... 6
§ 2 Motstrid mellom arealplaner ..... 6
§ 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak ..... 7
§ 4 Utbyggingsavtaler ..... 9
§ 5 Rekkefølgekrav ..... 9
**II Bestemmelser om løsninger og kvalitet ..... 10**
**Oppvekstmiljø og folkehelse ..... 10**
§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø ..... 10
§ 7 Folkehelse ..... 10
§ 8 Universell utforming av arealer til personopphold ..... 11
§ 9.1 Minste uteoppholdsarealer ..... 11
§ 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger ..... 12
§ 10 Lydmiljø ..... 13
§11 Luftmiljø ..... 14
§ 12 Lysmiljø ..... 15
§ 13 Kvalitetskrav for hybler ..... 16
**Stedsutvikling ..... 16**
§ 14 Arkitektur og byggeskikk ..... 16
§ 15 Stedstilpasning og stedsutvikling ..... 17
§ 16 Kulturminner og kulturmiljø ..... 18
§ 17 Skilt og reklameinnretninger ..... 19
§ 18 Forbud mot takterrasser ..... 20
§ 19 Utforming og plassering av frittliggende garasjer og andre uthus ..... 20
**Naturmiljø og jordvern ..... 21**
§ 21 Naturmangfold ..... 21
§ 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal ..... 22
§ 23 Bevaring av matjord ..... 22
§ 24 Bærekraftig masseforvaltning ..... 23
§ 25 Plassering av midlertidige tiltak i utmark ..... 23
**Vannforvaltning ..... 23**
§ 26 Vannmiljø ..... 23
§ 27 Overvannstiltak ved byggetiltak ..... 24
§ 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger ..... 25
§ 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag ..... 26

§ 30 Forbud mot tiltak langs sjø ..... 26
§ 31 Forbud mot tiltak langs vassdrag ..... 27
§ 32 Restriksjoner langs hovedvannledning ..... 28
**Klima og mobilitet ..... 28**
§ 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning ..... 28
§ 34 Mobilitet ..... 29
§ 35 Oppstillingsplasser for sykler ..... 30
§ 36 Parkeringsplasser for biler ..... 31
**Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet ..... 32**
§ 37 Krav til veistandard ..... 32
§ 38 Avkjørsler ..... 32
§ 39 Tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse ..... 33
§ 40 Renovasjon ..... 33
§ 41 Varemottak ..... 34
§ 42 Sikkerhet mot natur- og miljøfarer ..... 35
**III Bestemmelser til arealformål ..... 37**
**Bebyggelse og anlegg ..... 37**
§ 43 Bærekraftig senter- og stedsutvikling ..... 37
§ 44 Boligbebyggelse ..... 38
§ 44.1 Tillatt bebygd areal i områder avsatt til nåværende boligområder ..... 38
§ 44.2 Planlegging av fremtidige boligområder ..... 38
§ 45 Fritidsbebyggelse ..... 38
§ 46 Sentrumsformål ..... 39
§ 47 Forretninger ..... 40
§ 48 Offentlig og privat tjenesteyting ..... 40
§ 49 Næringsbebyggelse ..... 41
§ 49.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse ..... 41
§ 49.2 Dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse ..... 41
§ 49.3 Lokalisering av kontorbedrifter i områder avsatt til næringsbebyggelse ..... 42
§ 50 Andre typer bebyggelse og anlegg ..... 42
§ 51 Kombinert bebyggelse og anleggsformål ..... 43
**Grønnstruktur ..... 43**
§ 52 Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur ..... 43
§ 53 Kombinerte områder for grønnstruktur ..... 43
**Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) ..... 44**
§ 54 Landbrukstiltak i områder avsatt til LNFR ..... 44

§ 55 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder ..... 45
§ 56 LNF – spredt bebyggelse ..... 45
§ 56.1 Områder avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse ..... 45
§ 56.2 Område avsatt til LNFR – spredt næringsbebyggelse ..... 46
**Bruk og vern av sjø og vassdrag ..... 47**
§ 57 Generelt forbud mot tiltak ..... 47
§ 58 Småbåthavn ..... 48
§ 59 Havneområde i sjø ..... 48
§ 60 Naturområde i sjø ..... 48
§ 61 Friluftsområde i sjø ..... 49
**IV Bestemmelser for Tønsberg by, områdesentrene og lokalsentrene ..... 50**
§ 62 Utbyggingsvolum i by- og senterområdene ..... 50
§ 63 By- og tettstedsutvikling ..... 51
§ 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by ..... 53
§ 64.1 Spesielt for #24 Nordbyen, #25 Fjerdingen, #27 Haugarlia og #28 Løkken ..... 54
§ 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum ..... 54
§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene ..... 54
§ 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger ..... 55
§ 66 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene ..... 55
**V Andre hensynssoner ..... 58**
**Bestemmelsesområder ..... 58**
§ 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø ..... 58
§ 68 Midlertidig massedeponi på Gullerød #20 ..... 59
§ 69 Snølagring i Greveskogen #29 ..... 59
§ 70 Treningsbaner ved Flint #30 ..... 59
**Hensynssoner ..... 59**
Sikrings-, støy og faresoner ..... 59
§ 71 H120 Område for grunnvannsforsyning i Vivestad ..... 59
§ 72 H190 Sikringsområde ..... 61
§ 72.1 H190_145-146 ..... 61
§ 72.2 H190_147 ..... 61
§ 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet ..... 61
§ 74 H310 Ras- og skredfare ..... 61
§ 75 H320 Flomfare ..... 62
§ 76 H350 Brann- og eksplosjonsfare (Slagentangen og Rygg Miljøpark) ..... 62
§ 77 H360 Skytebaner ..... 62

§ 78 H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) ..... 62
§ 79 H380 Sone for militær virksomhet (øvingsfelt i sjø) ..... 63
§ 80 H390 Grunnforurensning ..... 63
Særlige hensyn ..... 63
§ 81 H530 Friluftsliv ..... 63
§ 82 H550 Landskap ..... 63
§ 83 H560 Bevaring naturmiljø ..... 64
§ 84 H570 Bevaring kulturmiljø ..... 64
§ 85 H590 Sikring av mineralressurser ..... 65
Båndleggingssoner ..... 65
§ 86 H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven ..... 65
§ 87 H720 Båndlegging etter naturmangfoldloven ..... 66
§ 88 H730 Båndlegging etter kulturminneloven ..... 66
§ 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg ..... 66
§ 90 H740 Båndlegging etter annet lovverk ..... 68
Gjennomføringssoner ..... 69
§ 91 H810_G2 Kaldnes Vest ..... 69
§ 92 H810_G3 Stensarmen ..... 69
§ 93 H810_G5 Vallø ..... 70
§ 94 H810_G4 Stasjonsområdet ..... 70
§ 95 H820_G1 Nedre bydel ..... 70
**Videreføring av reguleringsplan ..... 71**
§ 96 H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret ..... 71

# I Generelle bestemmelser

## § 1 Formålet med kommuneplanens arealdel

1) Kommuneplanens arealdel skal gi grunnlag for videre planlegging og vedtak om bruk og vern av alle arealene i Tønsberg kommune, slik at kommunen når målene i kommuneplanens samfunnsdel.

2) Kommuneplanen skal særlig fremme kommunens satsingsområder:
   a) Trygge oppvekstmiljø
   b) Klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
   c) Helsefremmende stedsutvikling
   d) Innovasjon og samskaping

3) Kommuneplanens arealstrategi styrer hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles. Tønsberg kommune skal gjennom sin arealforvaltning:
   a) sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
   b) bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
   c) styrke Tønsberg som et attraktivt og urbant by- og regionsenter
   d) ivareta vår historie og kulturarv
   e) samarbeide med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.

**Veiledning**
Formålsbestemmelsen gir ikke i seg selv noen rettslige krav, men den sier noe om målsettingen med de andre bestemmelsene i kommuneplanen. Hvis kravet i en annen bestemmelsene er uklart, kan formålsbestemmelsen være veiledende for skjønnsutøvelsen.

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi angir hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles. Arealstrategien angir hvilke steder i kommunen som er områdesenter, lokalsenter og nærsenter og hvilke steder som er regionalt eller lokalt viktige næringsområder og utviklingsområder.

Bestemmelsene i dette dokumentet står på hvit bakgrunn i normal skrift, *retningslinjene står i kursiv*. Veiledningstekst og henvisninger til eksterne dokumenter og annet regelverk står med farget bakgrunn.

**Henvisninger**
Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

## § 2 Motstrid mellom arealplaner

1) Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (plankart og bestemmelser) gjelde foran eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner (heretter kalt eldre arealplaner).

2) Der eldre arealplaner har samsvarende arealformål med arealdelen, skal detaljer i den eldre arealplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i den eldre arealplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel.

3) Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.

4) Følgende planer skal ved motstrid likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel:
   a) Detaljregulering av Vikingodden (3803 20210207)
   b) Reguleringsplan for Husøy øst (3803 51001)
   c) Reguleringsplan Revetal sentrum (3803 R10_0013)
   d) Områderegulering Revetal sentrum syd (3803 201100006)
   e) Områderegulering Kilen sørvest (3803 20140107)
   f) Områderegulering Kilen vest (3803 20140105)

**Hjemmel**
Pbl. § 1-5

**Veiledning**
Det er motstrid når arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold, men ikke mer detaljerte bestemmelser som for eksempel utnyttelsesgrad. Med arealformål menes både hovedformål og underformål. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

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

## § 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak

1) Det kreves reguleringsplan for tiltak som omfattes av bygningsreglene i pbl § 20-1 innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grønnstruktur.

2) Det er ikke krav til reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur forutsatt at tiltaket:
   a) ikke gjelder opprettelse av ny grunneiendom, arealoverføring, ny anleggseiendom, nytt jordsameie eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, og
   b) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og
   c) er avklart med hensyn til fredete kulturminner, og
   d) forholdet til viktige naturverdier er avklart eller kan avklares som en del av byggesøknaden, og
   e) forholdet til arealer som benyttes av barn og unge er avklart eller kan avklares som en del av byggesøknaden, og
   f) ikke vanskeliggjør annen fremtidig planlagt arealbruk, og
   g) tiltaket ikke medfører vesentlige endringer for omgivelsene i forhold til støy, lukt, lyspåvirkning og forurensing, og
   h) ikke innebærer riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg som er eldre enn 1850 eller som er vurdert verneverdig i bevaringsområdene nevnt i kommuneplanens §§ 64 og 67, og

i) er i samsvar med arealdelens krav til lek- og uteoppholdsareal (inkludert kravet til stille del), overvannshåndtering, parkering og, utbyggingsvolum og
j) ikke krever aktive støydempingstiltak som voll eller skjerm, og
k) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og
l) ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk.
m) Ikke overstiger to boenheter innenfor eksisterende eiendom (inkludert eksisterende boenheter) i områder utenfor faresone H310 og H320, eller
n) ikke åpner for å øke antallet boenheter innenfor faresone H310 og/eller H320.

3) Det er ikke krav om reguleringsplan for etablering eller endring av mindre vann- og avløpsanlegg som ikke kommer i konflikt med fredede kulturminner i grunnen, naturmangfold og andre naturfarer.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1

**Veiledning**

Som utgangspunkt skal alle nye tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene være avklart i en reguleringsplan for området før de kan settes i gang. Bestemmelsen gir et begrenset unntak for enkelte tiltak til bolig- og fritidsformål, og avklarte mindre VA-anlegg. For andre tiltak må det utarbeides plan, eller vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet må være oppfylt.

Hensikten bak bestemmelsen om plan med unntak fra plankravet, er at tiltak som varig endrer byggeområder, varig øker trafikkbelastningen, øker eller endrer bruken av sosial infrastruktur, som legger opp til endringer i byggeområder og påvirker naturmangfold alltid skal planlegges med en plan som er gjenstand for en omfattende prosess med bred medvirkning.

Til 2):
For tiltak som anses mindre av lovgiver, har disse mindre virkninger på miljø og samfunn, og konsekvensen av tiltakene og feil i utførelsen er derfor av begrenset omfang, slik at dette kan realiseres uten bruk av detaljregulering. Et unntak fra dette er oppretting av nye grunneiendommer som kan få omfattende betydning og legge opp til transformasjon. Det er derfor alltid et plankrav for tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m).

Med nødvendig teknisk infrastruktur legger kommunen til grunn at lovgivers, nasjonale normer og kommuneplanens krav til infrastruktur, er oppfylt. Ikke uttømmende eksempler på krav kan være, men er ikke begrenset til § 27, § 35, § 36, § 37, § 38 § 40 og § 41.

Forholdet til negativ virkning på kulturminner som er angitt i lov, fredningsvedtak, eller i plan i form av spesialområder eller hensynssoner skal være avklart på tidspunktet for vedtak om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Tiltakets negative virkning på kartlagte og ukjente naturverdier skal være avklart på tidspunktet for vedtak om tiltak etter plan- og bygningsloven. Tiltakets virkning etter en avveining mellom ulike samfunnsinteresser stå i forhold til nasjonale forvaltningsmål for arter og naturtyper.

Hensynet til barn og unge skal veie tungt ved ny arealbruk, og skal være kartlagt på tidspunktet for vedtak i en byggesak.

Kommunen har langsiktige planer for arealbruk og i perioder vil ulike alternativer holdes åpne i noe tid for senere å forkastes. Ved vurdering av tiltak skal det være klart at tiltaket ikke kan eller vil føre til økte kostnader eller på annen måte vanskeliggjøre fremtidig utnyttelse av nærområdet eller tilstøtende byggeområder.

Tiltak som har uakseptabel virkning for støy, lukt, lyspåvirkning og forurensning skal behandles som en del av en regulering.

## § 4 Utbyggingsavtaler

Fremgangsmåte for og innhold i utbyggingsavtaler skal følge kommunens forutsigbarhetsvedtak etter pbl. § 17-2.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 2

**Henvisninger**
Bystyrets sak 118/14 (tidl. Tønsberg kommune
Kommunestyrets sak 002/06 (tidl. Re kommune)
Forberedelser til nytt forutsigbarhetsvedtak i ny kommune

## § 5 Rekkefølgekrav

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

- Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, renovasjons- og overvannsanlegg),
- areal til lek og uteopphold,
- friområder,
- energiforsyning,
- trafikksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende), og
- skole- og barnehagekapasitet

*Dersom det foreligger konsekvensutredninger fra kommuneplannivå for det aktuelle byggeområdet, skal disse inngå i vurderingene av hvilke rekkefølgekrav som skal stilles til den enkelte utbygging.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 4

# II Bestemmelser om løsninger og kvalitet

## Oppvekstmiljø og folkehelse

### § 6 Barn og unges oppvekstmiljø

1) Arealplanlegging skal legge til rette for et trygt og godt oppvekstmiljø for barn og unge. Planleggingen skal alltid sikre at:
   a) eksisterende arealer som i bruk til eller er egnet for lek videreføres som lekeareal, eller at det etableres nye lekearealer med minst tilsvarende størrelser og kvaliteter
   b) det skapes nye uterom som er egnet for barn og unge i ulike aldre, og som stimulerer til fysisk og sosial aktivitet

2) I alle planforslag som kan få konsekvenser for oppvekstmiljøet, skal det være redegjort for fysiske og sosiale virkninger for barn og unge. Planprosessen skal organiseres slik at barn og unge selv gis anledning til å medvirke.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5

**Veiledning**
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i plan- og bygningsloven, forskrifter og kommuneplanen som skal sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge. Disse kan gjelde både i byggesaker og plansaker. I tillegg er det mange krav i andre regelverk, som følges opp av relevant myndighet.

**Henvisninger**
Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
Veileder om barn og unge i plan og byggesak

### § 7 Folkehelse

1) Arealplanlegging skal sikre gode steder og lokalsamfunn som fremmer livskvalitet, trivsel og helse. Planleggingen skal:
   a) legge til rette for fysisk aktivitet
   b) skape gode og inkluderende møteplasser
   c) skape nærmiljø som er beskyttet mot støy, luftforurensing, miljøgifter, risiko for ulykker og andre farer

2) I alle planforslag skal det være redegjort for konsekvensene planlagte tiltak vil ha for folkehelsen.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 8

**Veiledning**
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i plan- og bygningsloven, forskrifter og kommuneplanen som skal fremme folkehelsen. Disse kan gjelde både i byggesaker og plansaker. I tillegg er det mange krav i andre regelverk, som følges opp av relevant myndighet.

**Henvisninger**
Folkehelsearbeid og planlegging etter plan- og bygningsloven (Helsedirektoratet)
10 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling (Tønsberg kommune)

## § 8 Universell utforming av arealer til personopphold

1) Ved arealplanlegging av bebyggelse og uteareal til personopphold skal det velges hovedløsninger som sikrer at alle funksjoner kan brukes av flest mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming for personer med nedsatt funksjonsevne.

2) Universell utforming skal belyses i alle reguleringssaker, og valg av hovedløsninger som krever tilpasning for enkelte grupper skal begrunnes.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 8

**Veiledning**
Bestemmelsen understreker at det generelle prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for alle plansaker. I byggteknisk forskrift er det stilt minstekrav til universell utforming for enkelte bygningstyper og uteområder, og det er standarder for ulike løsninger. Ved planlegging bør det ofte legges til rette for universell utforming som går ut over minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

**Henvisninger**
Veileder universell utforming i planlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

## § 9.1 Minste uteoppholdsarealer

1) Nye boliger skal sikres uteoppholdsareal som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (MUA). MUA kan omfatte kombinasjon av private områder direkte tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse), fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

2) Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

| Type bolig | Krav til MUA per boenhet | Merknad |
|---|---|---|
| **Frittliggende småhusbebyggelse** (bygninger med maks 2 boenheter) | 150 $m^2$ | |
| **Sekundærleilighet (**Selvstendig boenhet ≤ 60$m^2$) | 50 $m^2$ | |
| **Hybel** | 25 $m^2$ | |
| **Konsentrert småhusbebyggelse** | 125 $m^2$ | Inntil 15 $m^2$ av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer |
| **Lavblokk/ høyblokk** | 36 $m^2$ | Inntil 15 $m^2$ av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer |

3) Uteoppholdsarealene skal ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter. Arealene skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind.

Uteoppholdsarealene skal være skjermet for støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

4) Krav til stille del av uteoppholdsarealet (hvor støynivået er < 55 dB Lden):
   - 30 $m^2$ pr boenhet i lavblokk/høyblokk
   - 50 $m^2$ pr boenhet for annen bebyggelse
   - Minimum 6 $m^2$ av disse skal være privat uteoppholdsareal

*Uteoppholdsarealene bør ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl.15.00 ved jevndøgn. Eventuelt bør arealene ha direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5

**Veiledning**
Bestemmelsen skal sikre at alle boliger har tilgang til uteoppholdsarealer med tilstrekkelig størrelse, funksjoner og kvaliteter. Ved oppføring, bruksendring eller oppdeling slik at det etableres en ny bolig, skal det alltid sikres at boligen har tilrettelagt uteoppholdsareal som ikke har vært vilkår eller forutsetninger for tidligere tillatelser til bolig. Uteoppholdsareal som er regnet med ved etableringen av eksisterende boliger, kan ikke inngå i et nytt arealregnskap for uteområdene. Hvis det ikke kan dokumenteres at eksisterende boliger er godkjent med et lavere krav, skal kravet beregnes etter gjeldende regler i kommuneplanen. Dette må vurderes konkret for hver enkelt bolig.

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende krav skal normalt legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger.

Det gjelder egne krav til leke- og uteoppholdsareal i by- og områdesenterne, § 65 i bestemmelsenes kapittel IV.

**Henvisninger**
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

## § 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger

1) Ved etablering av mer enn 4 boliger, skal det i tillegg til minste uteoppholdsareal opparbeides nytt lekeareal som skal fordeles mellom nærlekeplasser, områdelekeplasser og nærmiljøanlegg etter følgende kriterier:

   a) Nærlekeplass
   Ved etablering av 5 til 20 boenheter skal det opparbeides lekeareal på min. 100m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 $m^2$ pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m. Lekeplassene kan samles for å øke kvaliteten og må ha god tilgjengelighet. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Arealet skal reguleres til fellesareal - lek for angitte eiendommer/boliger.

   b) Områdelekeplass
   For hver 30.boenhet skal det reguleres inn 750 $m^2$ til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 250 m. Arealet skal være beregnet for barn og unge i alder 6-15 år, minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, evt også sykkel, skating og/ eller lignende.

c) Nærmiljøanlegg
Ved en samlet utbygging over 150 boenheter skal det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 500m. Nærmiljøanlegget skal være tilrettelagt for barn og unge på 6-18 år, med plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter.

*Ved etablering av nærmiljøanlegg, kan områdelekeplass utgå.*

2) Lekearealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
- Lekeplasser skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/ grøntanlegg
- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys og solforhold og mulighet for skygge
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne
- Minst 30% av arealet for felles lekeplass og fellesareal/ friområde/ lekeplass skal ha universell utforming (iht. TEK) og minst 25 % av arealet skal ha vegetasjon.
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht landskapsplan
- Gangveg som fører til og inntil sandlek /sandkasser skal ha fast dekke
- Brattere arealer enn 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke.
- Ferdigproduserte lekeapparater skal stimulere grovmotoriske ferdigheter, men kan ikke erstatte naturens utfordringer som innebærer lek og bevegelse i terreng og rollespill som barn selv iscenesetter. På naturtomter der terreng og vegetasjon gir barn romopplevelse og gode utfordringer i å fremme fysiske ferdigheter, er ikke lekeapparater nødvendig

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5

**Veiledning**
Bestemmelsen skal sikre at det alltid opparbeides nytt leke areal ved etablering av 5 boliger eller mer. Kravene til leke areal ved større utbygginger kommer i tillegg til minstekravene for uteoppholdsareal, og skal opparbeides som nytt leke areal. Kravene til leke areal er med andre ord ikke oppfylt selv om tilsvarende arealer og kvaliteter finnes i nærområdet.

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende krav skal normalt legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger.

Det gjelder egne krav til leke- og uteoppholdsareal i by- og områdesenterne, § 65 i bestemmelsenes kapittel IV.

**Henvisninger**
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

## § 10 Lydmiljø

1) Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for arealplanlegging.

2) Ved arealplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

3) I planforslaget skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

4) Rød sone - forbudssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

5) Gul sone - vurderingssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T1442/2021, tabell 1. I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

6) For avklaringssoner i Tønsberg sentrum, Sem og Tolvsrød områdesentre (H290) gjelder §73.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 6

**Veiledning**
Bestemmelsen skal sikre gode lydmiljøer i bygninger og på utearealer med støysensitive formål.

I byggteknisk forskrift (TEK17) er det stilt minstekrav til lydforhold i byggverk og på uteoppholdsareal, og det er standarder for ulike løsninger. Det er også forbud mot lydforurensing i forurensningslovgivningen. Ved arealplanlegging bør det tilstrebes bedre lydmiljø enn minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Ved arealplanlegging av støyfølsom bebyggelse skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplaner)

**Henvisninger**
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

## §11 Luftmiljø

1) Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for arealplanlegging.

2) Ved arealplanlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

3) I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning.

4) I planforslaget skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

5) For avklaringssoner i Tønsberg sentrum, Sem og Tolvsrød områdesentre (H290) gjelder §73.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 6

**Veiledning**
Bestemmelsen skal sikre gode luftmiljøer i bygninger og på utearealer med støysensitive formål.

I byggteknisk forskrift (TEK17) er det stilt minstekrav til luftkvaliteter i byggverk og på uteoppholdsareal, og det er standarder for ulike løsninger. Det er også forbud mot luftforurensing i forurensningslovgivningen. Ved arealplanlegging bør det tilstrebes bedre luftmiljø enn minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

**Henvisninger**
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

## § 12 Lysmiljø

1) Ved arealplanlegging skal det velges løsninger som gir god belysning og minst mulig lysforurensing. Planleggingen skal sikre at:

   a) uteområder belyses for trygg ferdsel og opphold, god tilgjengelighet, attraktive steder og for å ivareta andre nødvendige hensyn
   b) belysningen bare rettes mot områder med behov for lys
   c) belysningen slås av når det ikke er behov for lys
   d) lysstyrken og lysfargen er tilpasset behovet

2) Det skal redegjøres for behov og løsninger for belysning ved arealplanlegging av alle tiltak som kan medføre lysforurensing.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 6

**Veiledning**
Hensikten med bestemmelsen er å sikre at områder planlegges for gode lysmiljø. Gode lysmiljø kan sikres ved tidlig og målrettet planlegging av belysningen, slik at omgivelsene oppleves trygge, attraktive m.m., samtidig som belysningen gir minst mulig lysforurensing. *Lysforurensing* er uønskede og uheldige effekter av kunstig lys, som skyldes lite tilpasset eller overflødig elektrisk belysning. Lysforurensning kan blant annet føre til blending, energisløsing og forstyrrelse av økosystemene.

Belysningen bør planlegges etter disse prinsippene:

- Ved prosjektering og før installasjon bør det utføres en behovsanalyse der man vurderer nytteverdien av belysning i alle deler av anlegget.
- Belysningen skal kun være rettet mot området som trenger det.
- Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blending.
- Bruk lysstyringsutstyr som timere eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er tilgjengelig når det er nødvendig, dempet når det er mulig, og avslått når det ikke trengs.
- Begrens mengden blått/kaldt lys ved å bruke varm fargetemperatur på lyskilden.

**Henvisninger**
Lysveileder (Lyskultur)
Lys på stedet (veileder utarbeidet av Samferdselsdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet)

### § 13 Kvalitetskrav for hybler

1) Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres én eller flere hybler, krever særskilt samtykke fra kommunen.

2) Hybler skal minst ha:
   a) 25 m² stille uteoppholdsareal, og
   b) 1 parkeringsplass for bil og 1 plass for sykkel

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5

**Veiledning**
Definisjonen av *hybel* i eksisterende boliger framgår indirekte av byggesaksforskriften (SAK10) § 2-2. En hybel mangler enten en hovedfunksjon, egen inngang eller et fysisk skille mot andre boligarealer, og utgjør derfor ikke en selvstendig boenhet. Samtidig må hybelen ha en privat sone som er tilrettelagt for én eller flere personer med egen husholdning..

For hybler gjelder reduserte krav til parkering og uteoppholdsareal i bestemmelsesområde Tønsberg by og områdesenter Tolvsrød og Sem.

## Stedsutvikling

### § 14 Arkitektur og byggeskikk

1) Alle tiltak skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og etablerte arkitektoniske prinsipper om helhet, harmoni, symmetri, proporsjoner og rytmer.

2) Bærekraftige løsninger kan tillegges vekt i vurderingen av visuelle kvaliteter.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 6

**Veiledning**

§ 14 gir generelle, visuelle krav til alle tiltak som supplerer og utfyller de generelle kravene i pbl. § 29-2, og §§ 15 og 16 gir mer spesifikke krav om tilpasning til landskapet, bygninger og kulturminner i omgivelsene. Bestemmelsene vil imidlertid ha noe overlappende rettsvirkning, og må derfor ses i sammenheng.

Grensen mellom byggeskikk og arkitektur er ikke tydelig, men i kommuneplanbestemmelsene er begge begrepene brukt for å dekke bygningstradisjoner både utenfor og innenfor arkitektfaget, og både lokale, regionale og universelle bygningsprinsipper. Avveiningen mellom ulike bygningstradisjoner må vurderes i den enkelte sak.

Som utgangspunkt skal alle nye tiltak utformes i tråd med veletablerte bygningsprinsipper. Nyskapende, kontrastfylt eller fremmed utforming forutsetter særlig høy kvalitet på arkitekturen.

Gjenbruk og energivennlige løsninger for bygninger, bygningsdeler, materialer og installasjoner kan vurderes som en visuell kvalitet, selv om utformingen bryter med arkitektoniske grunnprinsipper og etablert byggeskikk. Solceller montert plant på eksisterende tak vil normalt oppfylle krav om visuelle kvaliteter hvis verken bygningen selv eller nærområdet har spesielle arkitektoniske kvaliteter eller kulturminneverdi.

**Henvisninger**
Generelle råd om visuelle kvaliteter (DIBK)
Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling

## § 15 Stedstilpasning og stedsutvikling

1) Tiltak i bebygde områder skal videreføre tomte- og bebyggelsesstrukturer, type bebyggelse, bygningsvolum, byggelinjer og utforming som er karakteristisk for nærområdet.

*Det bør utarbeides stedsanalyse ved arealplanlegging av tiltak som innebærer vesentlige endringer av bebygde områder eller natur- og kulturmiljø. Stedsanalysen må tilpasses områdets særpreg og de planlagte tiltakene.*

*Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, jf fortettingsstrategien «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg». Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.*

2) Ved fortetting i nærområder dominert av småhusbebyggelse, skal nye tiltak være av samme bygningstype og ha størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Sentrale faktorer for utforming er:
    a) høyde
    b) lengde/bredde
    c) grunnflate
    d) volumoppbygging
    e) takform, og
    f) material- og fargebruk.

takform og volumoppbygging skal hentes fra eksisterende bebyggelse.

*Veilederen «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg» skal legges til grunn for arealplanlegging og gjennomføring av tiltak som innebærer fortetting i eksisterende boligområder. Veilederen er skrevet for en tidligere kommuneplan og refererer til bestemmelser som ikke lenger gjelder. Intensjonen i disse bestemmelsene er videreført i denne planens bestemmelse §14.*

3) Eksisterende landskap, terreng og naturelementer skal være bestemmende for plassering og utforming av nye tiltak. Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur-, kultur- og kystlandskapet. Åsprofiler og landskapssilhuetter skal bevares.

4) Omfattende støttemurer, fyllinger og skjæringer er ikke tillatt.

*Støttemurer og fyllinger bør ikke overstige 1,5 meter.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 6

**Veiledning**
Bestemmelsen presiserer de generelle kravene om tilpasning til bygde og naturgitte omgivelser i pbl. § 29-2. § 15 (1) gjelder i alle bebygde områder, mens § 15 (2) gir mer konkrete krav for fortetting i boligområder med småhusbebyggelse.

§ 15 (3) er mest relevant ved arealplanlegging av sammenhengende grønnstrukturer, men vil også kunne styre plasseringen av bygninger eller pbl. § 29-4.

Det gjelder særlige krav for stedstilpasning og stedsutvikling i by- og områdesentrene, jf. § 63.

**Henvisninger**
Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg
Generelle råd om visuelle kvaliteter (Direktoratet for byggkvalitet)
Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling
Byggforskserien 312.008 Stedsanalyse

## § 16 Kulturminner og kulturmiljø

1) Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

2) Tiltak på eksisterende bygninger med et tidstypisk formspråk eller spesielle arkitektoniske kvaliteter skal videreføre bygningens særpreg.

3) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det legges fram en kulturminneanalyse som dokumenterer at planlagte tiltak bidrar til å fremme opplevelsen av berørte kulturminneverdier.

*Kulturlandskapselementer som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal bevares. Reetablering av kulturlandskap ved nybeite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 7

**Veiledning**

Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at de ikke svekker opplevelsen av kulturminner i omgivelsene. I noen områder, for eksempel bevaringsområdene i Tønsberg by, gjelder et strengere krav om at nye tiltak skal bidra til å fremme opplevelsen av kulturminnet.

§ 16 (2) krever at bygningens eget særpreg bevares. Særpreget bestemmes gjerne av den bygningshistoriske perioden da bygningen ble oppført, som ofte kommer til uttrykk i et tidstypisk formspråk, for eksempel nyklassisisme, sveitserstil eller funksjonalisme.

**Henvisninger**
Generelle råd om visuelle kvaliteter (Direktoratet for byggkvalitet)
Veiledning om stilhistorie (Klima- og miljødepartementet m.m.)

## § 17 Skilt og reklameinnretninger

1) Skilt og reklameinnretninger skal være tilpasset stedets arkitektoniske og historiske kvaliteter med hensyn til plassering, utforming, materialbruk, fargebruk og belysning.

2) Skilt i bysentrum skal ha frittstående bokstaver. Uthengsskilt i bysentrum kan være inntil 1 $m^2$ og ikke større bredde enn 1 meter.
3) Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten. Dette gjelder tilsvarende for plakater o.l like innenfor vindusflaten.

4) Skilt på bygninger skal plasseres på veggflater og tillates ikke på eller i nærheten av møner, gesims, takflater, søyler eller andre karakteristiske fasadeelementer.

5) Skilt på bygninger skal plasseres ved innganger. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samles på én oppslagtavle. Denne kan være frittstående.

6) Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt. I strøk eller på bygninger med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal skilt ha en tradisjonell og historisk utforming.

7) Skilt tillates ikke plassert på gjerder eller stolper. Masteskilt tillates ikke i tettbygd strøk. Reklameinnretninger tillates ikke i boligområder.

8) Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
   a) blinkende eller skilt med bevegelige flater
   b) skilt i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillates hvis de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst, slik at bokstavene/symbolene fremstår som frittstående.
   c) løsfotreklame
   d) produktreklame (merkeprodukter)
   e) reklame-/firmaflaggstenger

9) Det tillates ikke mer enn to skilt for hver virksomhet som holder til på eiendommen. Det kan tillates flere skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.

10) Tillatelse til skilt og reklameinnretninger skal gis for et bestemt tidsrom eller inntil videre.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5

**Veiledning**
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i kommuneplanen om stedstilpasning. Skilt skal alltid tilpasses omgivelsene de plasseres i. I tillegg gir bestemmelsen forbud mot enkelte skilt som vil gjelde i alle områder.

Søknadsplikt for skilt- og reklameinnretninger er regulert i saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 3-1.

## § 18 Forbud mot takterrasser

Etablering av takterrasse er ikke tillatt. Takterrasse omfatter alle tilrettelagte oppholdsareal på øverste plan.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 6

**Veiledning**
Hensikten med bestemmelsen er å sikre visuelle kvaliteter og hindre sjenerende innsyn, støy og lignende fra uteoppholdsarealer som ligger høyere enn omkringliggende bygninger og uteoppholdsarealer.

Bestemmelsen gjelder for alle boliger og fritidsboliger og for garasjer og lignende uthus tilknyttet bolig eller fritidsbolig.

## § 19 Utforming og plassering av frittliggende garasjer og andre uthus

1) Garasjer, carporter og andre uthus skal underordne seg omkringliggende boliger, og utformes på en slik måte at byggets funksjon klart framgår. Takløft, ark og utvendig trapp er ikke tillatt.

*Garasjer til frittliggende småhusbebyggelse bør ikke overskride:*

- *50 $m^2$ bruksareal eller bebygd areal*
- *5 meter mønehøyde eller 4 meter gesimshøyde på høyeste punkt*

2) Plasseringsbestemmelsene nedenfor utgjør ingen avgjørelse etter veglovas regler. Veglova vil gjelde foran bestemmelsene nedenfor. Byggegrenser fastsatt i detaljregulering vil også gjelde foran denne bestemmelsen.

   a) Frittliggende mindre garasjer og uthus <50$^2$ bruksareal, bebygd areal eller bruttoareal skal plasseres minimum en meter fra nabogrense som ikke er mot vei.

   b) Frittliggende garasjer og uthus med parallell utkjøring langs veien, skal plasseres minimum 2 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat vei.

   c) Frittliggende garasjer og uthus med utkjøring rett ut på veien, skal plasseres minimum 5 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat vei

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

**Veiledning**
Bestemmelsen presiserer de generelle reglene om utforming, plassering og størrelser i pbl. §§ 29-2 og 29-4.

Bestemmelsen omfatter frittliggende og mindre garasjer og uthus som skal plasseres nærmere grenser enn hovedreglene om fire meter. Forutsetningen er at byggverkene er mindre og omfattes av mindre tiltak etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b).

For byggverk større enn 50m$^2$ bruksareal, bebygd areal eller bruttoareal, gjelder pbl og andre bestemmelser i denne planen. Utformingsbestemmelsene gjelder også for større frittliggende garasjer og uthus.

For eiendommer hvor det er naturlig med større garasjer f.eks for snørydding, egen vedproduksjon og annet, kan det aksepteres større garasjer og uthus så lenge de underordner seg boligen og er i tråd med sin funksjon.

## Naturmiljø og jordvern

### § 21 Naturmangfold

1) Ved arealplanlegging av tiltak, skal det sikres at:
   a) naturmangfoldet tillegges stor vekt
   b) utvalgte naturtyper blir vernet gjennom planen
   c) planen hindrer spredning av fremmede organismer

2) I alle planforslag skal det med utgangspunkt i oppdatert kunnskap om naturmangfoldet på stedet være redegjort for:
   a) Hvorvidt tiltaket kan gjennomføres uten å forringe naturmangfoldet.
   b) Hvilke tiltak som kan gjennomføres for å øke naturmangfoldet i planområdet i forhold til tilstanden før utbygging.
   c) Hvordan tiltaket vil påvirke naturmangfoldet i landskapet utenfor planområdet.
   d) Hvilke tiltak som må gjennomføres for å hindre at naturmangfoldet utenfor planområdet forringes som følge av utbygging.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 8

**Veiledning**
Naturmangfoldloven § 7 forplikter kommunen til å ta hensyn til naturmangfoldet i alle beslutninger, også etter plan- og bygningsloven. Virkningen på naturmangfoldet skal vurderes etter §§ 8 – 12. Det er stilt mer konkrete krav for utvalgte naturtyper i naturmangfoldloven kapittel VI, forskrift om utvalgte naturtyper § 4 og byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-4.

Arealplanlegging skal bygge på et faglig sikkert kunnskapsgrunnlag om naturmangfoldet i området, og det bør tilstrebes bedre vern av naturmangfoldet enn minstekravene i byggteknisk forskrift. Det skal også sikres at løsningene faktisk blir gjennomført, for eksempel ved rekkefølgekrav.

*Naturmangfold, naturtyper, arter og fremmede organismer* er definert i naturmangfoldloven § 3. *Utvalgte naturtyper* er fastsatt i forskrift, jf. naturmangfoldloven § 52.

## § 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal

1) Tiltak kan ikke gjennomføres slik at det etableres bebyggelse eller minste uteoppholdsareal (MUA) nærmere dyrka og dyrkbar jord enn 10 meter.

2) Ved arealplanlegging av framtidige områder til bebyggelse eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det settes av areal til buffersone mot tilgrensende jord- og skogbruksareal. Buffersonen skal ligge på byggeområdet og være minst 10 meter bred.

*Hvis byggeområdet grenser til produktiv skog, skal det vurderes om buffersonen bør økes ut over 10 meter.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

**Veiledning**
Bestemmelsen skal hindre konflikt mellom bruk av arealer til stedbunden næring, f.eks. støv, lukt og støy ved drift av landbruksarealer, og bruk av bygninger og utearealer til personopphold. Arealer til personopphold omfatter alle arealer der det er tilrettelagt for mer enn sporadisk bruk.

§ 22 (1) gir et forbud mot gjennomføring av nye byggetiltak, bruksendringer og fradelinger som etablerer bebyggelse eller utearealer til personopphold inntil dyrka jord og dyrkbar jord. Bestemmelsen gir ikke i seg selv et påbud om å etablere eller opprettholde vegetasjon eller skjerming mot landbruksarealene.

§ 22 (2) gjelder ved arealplanlegging av nye tiltak som kan skape konflikt mellom landbruksvirksomhet og personopphold. Buffersone skal normalt settes av til grønnstruktur i plankartet, og det bør gis bestemmelser om etablering og skjøtsel av skjermende vegetasjon.

**Henvisninger**
Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven (Statens landbruksforvaltning)

## § 23 Bevaring av matjord

1) Ved arealplanlegging av tiltak på dyrket eller dyrkbart areal, skal tiltakene arronderes og utformes slik at de legger beslag på minst mulig areal.

2) Alle planforslag som legger til rette for tiltak på dyrka eller dyrkbart areal, skal inneholde en matjordplan som viser hvordan jorda skal flyttes til et LNFR-område hvor den skal inngå i ny eller bedret jordbruksproduksjon. Målet med matjordplanen er å bevare så mye av avlingspotensialet i den omdisponerte jorda som mulig.

3) Matjordplanen skal foreligge sammen med plandokumentene ved førstegangsbehandling av arealplanen.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 8

**Henvisninger**
Veileder til matjordplan

### § 24 Bærekraftig masseforvaltning

Ved arealplanlegging av tiltak som vil medføre større terrenginngrep, skal planen sikre at massene forvaltes på en bærekraftig måte. Planen skal sikre at

a) planlagte tiltak medfører minst mulig overskuddsmasser (massebalanse)
b) mest mulig av overskuddsmasser gjenvinnes i samme, eller et allerede planlagt tiltak

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 8

**Henvisninger**
Veileder for masseforvaltning i kommunene (Akershus fylkeskommune)
Veileder for disponering av jord og stein som ikke er forurenset

### § 25 Plassering av midlertidige tiltak i utmark

Midlertidige konstruksjoner, anlegg og konstruksjoner kan ikke plasseres i utmark. Dette gjelder likevel ikke for mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser, som for eksempel stier, skiløyper, klopper, broer og rasteplasser.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 6

**Veiledning**
Bestemmelsen innsnevrer hovedregelen i pbl. § 30-4 om at midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg kan plasseres fritt, så lenge de ikke hindrer allmenn ferdsel, friluftsliv eller gir andre ulemper for omgivelsene. I utmark er det dermed bare lov å plassere enkelte mindre tiltak spesielt for allmennhetens ferdsel. Slike tiltak må alltid vurderes opp mot annet regelverk, som naturmangfoldloven og vannressursloven, samt kommuneplanens utfyllende bestemmelser om kantvegetasjon – som vil være spesielt viktig i og i nærheten av vassdrag. Private tiltak og allmenne tiltak til andre formål er ikke lov i utmark.

**Henvisninger**
Veileder om naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv

## Vannforvaltning

### § 26 Vannmiljø

1) Ved arealplanlegging av tiltak som kan påvirke et vannmiljø, skal det sikres at økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan og vannforskriften §§4-6.

2) Forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene forutsetter at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt og godkjenning etter annet sektorlovverk.

3) I alle planforslag som kan påvirke et vannmiljø, skal det være redegjort for:

   a) økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten. Kartleggingen skal gjennomføres etter faglig standard og i samsvar med normative definisjoner for tilstandsklasser fastsatt i vannforskriften med tilhørende veiledningsmateriale.
   b) hvordan og hvor mye de planlagte tiltakene bidrar til å nå miljømålene
   c) hvilke arealfaglige hensyn som begrunner eventuell forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene, og at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 8

**Veiledning**
Vannforskriften bestemmer at miljøet i vannforekomster skal beskyttes, forbedres eller gjenopprettes (miljømål), avhengig av hvilken miljøtilstand de er i. Regional vannforvaltningsplan fastsetter konkrete tilstandsklasser og miljømål for alle vannforekomstene i regionen.

Ved arealplanlegging skal tiltakene planlegges slik at de bidrar til å nå miljømålene. Ved krav om forbedring eller gjenoppretting av tilstanden, må forholdsmessige bidrag for hvert enkelt område, virksomhet og lignende vurderes konkret i plansaken.

**Henvisninger**
Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften)
Regional vannforvaltningsplan 2022-2027
Foruresningsforskriften

## § 27 Overvannstiltak ved byggetiltak

1) Nye tiltak på ubebygde eiendommer og vesentlige endringer på bebygde eiendommer skal gjennomføres slik at:
   a) regnhendelser med minst 2 års gjentaksintervall infiltreres på eiendommen
   b) regnhendelser med 2 til 25 års gjentaksintervall fordrøyes og forsinkes på eiendommen
   c) regnhendelser med over 25 års gjentaksintervall ledes til trygge flomveier på overflaten

2) Ved beregning av gjentaksintervall skal det tas hensyn til forventede klimaendringer.

*Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering. Ved gjennomføring av mindre tiltak uten arealplanlegging, skal overvannshåndteringen dokumenteres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 2: Krav til dokumentasjon for små utbygginger. Dokumentasjonen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns tillatelse.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 3

**Veiledning**

Bestemmelsen skal bidra til å nå miljømål for vannkvalitet og andre naturkvaliteter, hindre flomskader og ulemper ved oversvømmelser, ivareta landbrukshensyn og redusere belastningen på avløpsledninger.

Bestemmelsen gjelder ved gjennomføring av byggetiltak der det ikke er stilt særlige krav til overvannshåndteringen i reguleringsplan. Ved arealplanlegging gjelder § 28.

**Henvisninger**
Overvannsveileder del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering
Overvannsveileder del 2: Krav til dokumentasjon for små utbygginger

## § 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger

Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder skal det sikres at:

a) avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av de planlagte tiltakene
b) det etableres naturbaserte overvannsløsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier, og blågrønn faktor skal fastsettes i reguleringsplanen
c) bygninger og anlegg plasseres og utformes slik at naturlige flomveier bevares og slik at det er tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader

*Ved fastsetting av blågrønn faktor bør følgende norm legges til grunn:*

- *Innenfor bestemmelsesområdene for by- og områdesenterne (#13, #17 og #21): minimum 0,7*
- *I alle andre områder: Minimum 0,8*
- *Samferdselsanlegg, gater og plasser: Minimum 0,3*

*Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering. Ved arealplanlegging skal overvannshåndteringen dokumenteres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger. Veilederen beskriver dokumentasjon som skal vedlegges planforslaget, og ytterligere dokumentasjon som skal foreligge før byggetillatelse. Kravene til prøvetaking er spesifisert i veilederens del 4: Prøvetaking og dokumentasjon for infiltrasjonsløsninger.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 8

**Veiledning**
Bestemmelsen skal bidra til å nå miljømål for vannkvalitet og andre naturkvaliteter, hindre flomskader og ulemper ved oversvømmelser, ivareta landbrukshensyn og redusere belastningen på avløpsledninger.

Bestemmelsen gjelder ved arealplanlegging av alle tiltak som kan påvirke overvannet vesentlig. For byggetiltak gjelder § 26.

**Henvisninger**
Overvannsveileder del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering
Overvannsveileder del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger
Overvannsveieleder del 4: Prøvetaking og dokumentasjon for infiltrasjonsløsninger

## § 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag

1) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, er det ikke tillatt å legge elver og bekker i kulvert, tunnel eller ledning.

2) Ved arealplanlegging skal det sikres at:
   a) åpne elver og bekker bevares i sin naturlige form
   b) lukkede elver og bekker som hovedregel gjenåpnes og tilbakeføres til sin naturlige form

*Ved vurderingen av om elver og bekker skal gjenåpnes, skal det blant annet legges vekt på om gjenåpning er nødvendig for:*

- *å oppfylle krav og hensyn til overvannshåndtering og klimatilpasning*
- *å nå miljømålene i regional vannforvaltningsplan*
- *å fjerne vandringshindre for fisk*
- *at området skal få gode kvaliteter for folkehelse og oppvekstmiljø*
- *å fremme opplevelsen av stedets egenart*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

**Veiledning**
Bestemmelsen gjelder med mindre reguleringsplan for området uttrykkelig åpner for å lukke vassdraget. Bestemmelser følger opp *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* punkt 4.3, som blant annet krever at naturbaserte overvannsløsninger normalt skal velges, og at andre løsninger skal begrunnes.

**Henvisninger**
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

## § 30 Forbud mot tiltak langs sjø

1) Byggegrense mot sjø angitt i kommuneplankartet skal gjelde foran forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. I området mellom denne grensen og strandlinjen kan det ikke settes i gang andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 enn fasadeendringer og fradeling ved innløsning av bebygd festetomt. Forbudet omfatter også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

2) Forbudet mot tiltak langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 omfatter likevel ikke mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs.

3) Ved plassering og utforming av tiltak mellom byggegrensen i plankartet og 100-meter fra sjøen, skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne hensyn i strandsonen. Nye tiltak skal som hovedregel ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Tiltakene skal ikke være dominerende i omgivelsene.

4) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder i 100-metersbeltet langs sjøen, skal det sikres at:

   a) det opparbeides gode områder for ferdsel og opphold langs sjøen som allmennheten har rett til å bruke
   b) bebyggelsen fremmer opplevelsen av strandsonens egenart, både landskapskvaliteter og kulturmiljøverdier
   c) tiltakene gir minst mulig skade på naturmangfoldet i strandsonen

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8 og § 11-11 nr. 5

**Veiledning**
*Tiltak* er definert i pbl. § 1-6 som «oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

I strandsonen og andre sårbare områder med et særskilt vern skal tiltaksbegrepet forstås vidt, slik at det skal lite til før arbeider, plassering av gjenstander, privatiserende virksomhet og lignende omfattes av forbudet.

Selv om forbudet mot tiltak langs sjø ikke gjelder for landbrukstiltak, skal også landbrukstiltak plasseres minst 100 meter fra sjøen, hvis ikke plassering nærmere sjøen er nødvendig for landbruksdriften, jf. § 54.

Det er gitt mer utfyllende informasjon om hva forbudet innebærer sjøarealet utenfor 100-metersbeltet er satt av til hovedformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» i § 57.

**Henvisninger**
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

## § 31 Forbud mot tiltak langs vassdrag

1) Nærmere enn angitt byggegrense langs vassdrag i kommuneplankartet kan det ikke settes i gang andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 enn fasadeendringer, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt og tiltak knyttet til offentlige veianlegg etter veglova og jernbaneanlegg etter jernbaneloven.

2) Langs vassdrag vist som hensynssone bevaring naturmiljø i plankartet skal det bevares vegetasjonssone på minimum 15 meters bredde. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt. Andre hogstformer enn selektiv hogst og fjerning av vegetasjon for å ivareta jernbanens skjøtselsplikt er ikke tillatt.

3) Ved arealplanlegging av områder langs vassdrag, skal det:

   a) normalt settes et forbud mot nye tiltak, herunder hogst og nydyrking, nærmere vassdraget enn 30 meter
   b) legges til rette for at gjennomførte tiltak langs vassdraget blir reversert, for å sikre vannkvalitet, biologisk mangfold og landskapsøkologiske korridorer
   c) legges til rette for ny beplantning som reduserer kanterosjon, gir god renseeffekt, hindrer oversvømmelser og ivaretar biologisk mangfold

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8 og § 11-11 nr. 5

**Veiledning**
*Tiltak* er definert i pbl. § 1-6 som «oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

Langs vassdrag og andre sårbare områder med et særskilt vern skal tiltaksbegrepet forstås vidt, slik at det skal lite til før arbeider, plassering av gjenstander, privatiserende virksomhet og lignende omfattes av forbudet.

*Vassdrag* er definert i vannressursloven § 2 som «alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.»

**Henvisninger**
Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)
Veileder om vegetasjonspleie langs vassdrag i jordbruksområder
NVEs veileder: Kantvegetasjon langs vassdrag

### § 32 Restriksjoner langs hovedvannledning

Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra ledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling.

I en klausulert sone nærmere enn 10 (15) meter fra senter ledning, gjelder egne bestemmelser gitt av Vestfold Vann IKS. Her omfattes også ikke-søknadspliktige tiltak.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5

## Klima og mobilitet

### § 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning

1) Ved arealplanlegging skal tiltakene planlegges slik at de gir lave klimagassutslipp og er tilpasset forventede klimaendringer.

2) Det skal i alle reguleringsforslag gjøres rede for klimagassutslipp og klimatilpasning. Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn for vurderingene.

3) Det skal utarbeides klimagassregnskap ved reguleringsforslag som åpner for:

   a) oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1 000 $m^2$ BRA
   b) riving av eksisterende bygninger større enn 300 $m^2$ BRA

c) større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng

4) Innenfor området for fjernvarmekonsesjon skal alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1 000 $m^2$ BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. Kommunen kan tillate en alternativ løsning som er miljømessig bedre enn tilknytning.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

**Veiledning**
For byggetiltak er det stilt konkrete og ufravikelige krav til klimagassutslipp og klimatilpasning i byggteknisk forskrift (TEK17).

Ved arealplanlegging skal det normalt velges løsninger som gir så lave klimagassutslipp som mulig. Klimahensynene må likevel veies mot andre hensyn til bruk og vern av arealressursene i den enkelte reguleringssaken. Plassering av bygninger slik at det ikke reduserer karbonbindingen i jorda og skogen, effektiv arealbruk, bærekraftige transportløsninger og bruk av fornybare, utslippsfrie energikilder er eksempel på klimavennlige løsninger som kan vektlegges i en plansak.

Åpne, naturbaserte overvannsløsninger og plassering av bygninger utenfor flomområder er eksempel på klimatilpasninger.

Klimagassregnskap skal utarbeides av fagkyndig og etter relevant faglig standard for de planlagte tiltakene.

**Henvisninger**
Veileder om klimavennlig lokalisering i arealplanlegging (Miljødirektoratet)
Veileder om karbonrike arealer i arealplanlegging (Miljødirektoratet)
Veileder om klimatilpasning i arealplanlegging (Miljødirektoratet)

## § 34 Mobilitet

1) Tiltak kan ikke plasseres eller utformes slik at de er til hinder for ferdsel i stier, smett og lignende der allmennheten har ferdselsrett.

2) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende områder, skal tiltakene planlegges slik at de bidrar til et bærekraftig, brukervennlig og trygt transportsystem. Planleggingen skal blant annet sikre at:

   a) det videreføres eller etableres forbindelser for gange, sykkel og andre mikromobilitetsløsninger til målpunkt som er aktuelle for brukere av området. For lengre reiser skal det legges til rette for kollektive løsninger.
   b) det videreføres eller etableres turveier som forbinder boliger til større turveinett og steder for rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet

3) I alle planforslag som kan gi økt transportbehov eller endret transportmønster, skal det være redegjort for eksisterende og framtidig transportbehov og transportløsninger.

4) Det skal utarbeides mobilitetsutredning ved reguleringsforslag som åpner for:

a) oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1 000 $m^2$ BRA
b) etablering av mer enn 50 arbeidsplasser

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

**Veiledning**
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre, mer konkrete krav i kommuneplanen som gjelder transportløsninger, blant annet kravene til vegstandard, avkjørsler, varemottak og parkeringsplasser for sykler og biler. Det gjelder særlige krav for mobilitetsløsninger i by- og senterområdene.

Allmennhetens ferdselsrett i stier, smett og lignende kan følge av avtaler eller andre privatrettslige grunnlag, eller av reglene i friluftsloven.

*Målpunkter* er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner. Det er særlig viktig å planlegge for bolignære turveier, det vil si veier, stier og lignende.

Mobilitetsutredning skal utarbeides av fagkyndig og etter kommunens veileder for mobilitetsplaner eller tilsvarende faglig standard.

**Henvisninger**
Kommunens veileder for mobilitetsutredning (ikke ferdig)
Veileder om areal- og transportplanlegging (Miljødirektoratet)

## § 35 Oppstillingsplasser for sykler

1) Ved etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, er det krav om tilrettelagte oppstillingsplasser for sykler. Det er krav om minst:
   a) 2 plasser per boenhet
   b) 1 plass per 100 $m^2$ BRA i arbeidsbygninger
   c) 1,5 plasser per 100 $m^2$ BRA i publikumsbygninger

2) Oppstillingsplassene skal plasseres innen rimelig avstand fra bolig-, publikums- og arbeidsarealene, og med god tilgjengelig for alle brukere. Plassene skal legge til rette for daglig bruk av syklene, og kan ikke løses i privat sportsbod eller lignende.

3) Oppstillingsplasser for konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal kunne låses til fast innretning, og minst halvpartene av plassene skal være under tak.

*Sykkelparkering til konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger bør lokaliseres og utformes i samsvar med Statens vegvesens håndbok 233 (Sykkelhåndboka) eller tilsvarende standard.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5

**Veiledning**

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende norm skal legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger. Det er avvikende krav til sykkelplasser i by- og områdesentrene.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

*Arbeidsbygninger* er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

*Publikumsbygninger* er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

**Henvisninger**
Byggteknisk forskrift (Tek17) kapittel 12
Statens vegvesens håndbok 233 (Sykkelhåndboka)

## § 36 Parkeringsplasser for biler

1) Ved etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, er det krav om tilrettelagte parkeringsplasser for biler. Det er krav om minst:
   a) 1 plass per boenhet under 60 $m^2$ og 2 plasser per boenhet over 60 $m^2$
   b) 1 plasser per 100 $m^2$ BRA i arbeidsbygninger
   c) 1,5 plasser per 100 $m^2$ BRA i publikumsbygninger

*Parkeringsplasser til konsentrert boligbebyggelse og arbeids-/publikumsbygninger bør lokaliseres og utformes i samsvar med Byggforskserien 312.130 eller tilsvarende standard.*

2) Ved etablering av konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, skal minst 10 % av parkeringsplassene være reservert for gjester/besøkende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede.
3) Ved arealplanlegging kan kravet om parkeringsplasser reduseres hvis det planlegges tiltak som:
   a) medfører lite personbiltrafikk, eller
   b) tilrettelegger særlig for bruk av gange-, sykkel- eller kollektivløsninger, eller
   c) parkeringsplasser er felles for alle boenhetene i et boligprosjekt, og ikke medfølger boenheten ved salg.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

**Veiledning**
Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende norm skal legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger. Det er avvikende krav til parkeringsplasser i by- og områdesentrene. Parkeringsstrategi er under utarbeidelse og vil legge føringer for arealplanlegging og hvor i kommunen kravet til parkering kan reduseres.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

*Arbeidsbygninger* er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

*Publikumsbygninger* er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Mobilitetsutredningen til det enkelte planforslag legges til grunn for vurdering av antall parkeringsplasser innenfor plamområdet.

Antall parkeringsplasser skal rundes av til nærmeste hele tall. Ved beregning av tilgjengelig parkeringsareal på eiendommen€, skal kravet for eksisterende boenheter fastsettes i samsvar med vilkår om parkering som er stilt i tillatelsen eller reglene som gjaldt på etableringstidspunktet. Hvis det ikke kan dokumenteres at boligen er godkjent med et lavere krav i tillatelsen eller tidligere regler, skal kravet beregnes etter gjeldende regler.

*Etablering* av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger omfatter både nyoppføring, bruksendringer av eksisterende bygg og oppdeling av eksisterende bruksenheter.

**Henvisninger**
Byggteknisk forskrift (Tek17) kapittel 12
Byggforskserien 312.130
Tønsberg kommunes parkeringsstrategi (under arbeid)

## Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

### § 37 Krav til veistandard

Kommunale veier skal dimensjoneres og utføres i samsvar med kommunens veinormal og veilysnormal, og Statens vegvesens håndbøker N100 og N200.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 3

**Veiledning**
*Kommunale veier* er alle veier og gater som er åpen for alminnelig ferdsel og som blir vedlikeholdt av kommunen, jf. veglova §§ 1 og 3. Dette omfatter også veier som eies av private, hvis veien i prinsippet kan brukes av alle og den vedlikeholdes av kommunen, for eksempel ved brøyting. Krav til veistandard for fylkesveier og riksveier følger direkte av veglova med tilhørende forskrifter.

Fraviksmyndighet: Av ulike grunner kan det i enkelte tilfeller være riktig å fravike krav i veirnormal. Hvilken myndighet som behandler frafikssøknad for ulike veianlegg fremgår av N100.

**Henvisninger**
Veinormal og veilysnormal
N100 Veg- og gateutforming
N200 Vegbygging
Fravik fra krav i veinormal

### § 38 Avkjørsler

1) Ved arealplanlegging av framtidige områder til bebyggelse eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det bare legges til rette for én avkjørsel per eiendom til kommunal vei.

2) Avkjørsler skal utføres i samsvar med Veinormal for Tønsberg kommune og Statens vegvesens håndbok N100.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

**Veiledning**
*Kommunale veier* er alle veier og gater som er åpen for alminnelig ferdsel og som blir vedlikeholdt av kommunen, jf. veglova §§ 1 og 3. Det omfatter også veier som eies av private, hvis veien i prinsippet kan brukes av alle og den vedlikeholdes av kommunen, for eksempel ved brøyting. Krav til avkjørsler fra fylkesveier og riksveier følger direkte av veglova med tilhørende forskrifter.

Fraviksmyndighet: Av ulike grunner kan det i enkelte tilfeller være riktig å fravike krav i veirnormal. Hvilken myndighet som behandler fravikssøknad for ulike veianlegg fremgår av N100.

**Henvisninger**
N100 Veg- og gateutforming
Veinormal for Tønsberg kommune
Fravik fra krav i veinormal

## § 39 Tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse

Bestemmelser i plan- og bygningsloven §§ 27-1 andre til fjerde ledd og 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse, jf. pbl. § 30-6, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

**Hjemmel**
Pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 30-6

**Veiledning**
Bestemmelsen innebærer at det i Tønsberg er plikt til å knytte også fritidsboliger til offentlig vann- og avløpsledninger som går over eller inntil eiendommen. For alle andre bygninger følger tilknytningsplikten direkte av pbl. §§ 27-1 og 27-2.

## § 40 Renovasjon

1) Oppsamlingsenheter for renovasjon skal plasseres slik at det ikke oppstår ulemper eller sjenanse for omgivelsene, og slik at det er god, trafikksikker tilgang for beboere, brukere og renovasjonsoperatør.

2) Oppsamlingsenheter for renovasjon skal ikke plasseres nærmere soverom og annet luktsensitiv formål enn fem meter. Enhetene skal ikke plasseres nærmere enn fem meter fra uteoppholdsareal der brukerne ikke har et alternativt uteoppholdsareal av samme kvalitet.

3) Konsentrert boligbebyggelse skal ha felles brannsikker renovasjonsløsning.

4) Boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg i områder der dette er etablert.

5) Arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal ha innendørs, inngjerdede eller nedgravde oppsamlingsenheter.

6) Ved arealplanlegging skal det avsettes eget arealformål for atkomstveg, transportveg og hentested tilpasset avfallsmengden.

**Hjemmel**
Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8

**Veiledning**
*Konsentrert boligbebyggelse* omfatter både konsentrert småhusbebyggelse og annen konsentrert bebyggelse. Konsentrert bebyggelse er definert i veiledningen *Grad av utnytting*.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

*Arbeidsbygninger* er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

*Publikumsbygninger* er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Oppsamlingsenheter for nye boenheter skal plasseres i samsvar med § 9 i kommunens forskrift for husholdningsavfall. Hvis ikke:

- atkomstvei for renovasjonsbil,
- transportveien for den manuelle transporten av oppsamlingsenheter fra hentestedet til renovasjonskjøretøyet,
- utforming av hentestedet og
- eventuelt søppelrom,

er avklart i plansaken må dette godkjennes av forurensningsmyndigheten i tråd med § 9 i kommunens forskrift for husholdningsavfall.

Erfaring viser at plassering av oppsamlingsenheter, inkludert delvis nedgravde enheter nærmere følsom bruk enn fem meter skaper konflikter i form av lukt og støy. For utearealer som for eksempel plattinger og nærlekeplasser eller andre utearealer der det ikke er reelle muligheter for å flytte seg unna, kan ikke aksepteres. I slike tilfeller er det behov for uteoppholdsareal ut over minimumskravet for å ivareta dette behovet..

Trafikksikkerhetsanalyse eller en beskrivelse må legges til grunn for en trafikksikker atkomstveg.

**Henvisninger**
Grad av utnytting (Kommunal- og moderniseringsdepartementet)
Byggteknisk forskrift (TEK17)
Renovasjon i plan- og byggesak – tekniske retningslinjer (Vesar)
Informasjon om bunntømte containerløsninger (Vesar)
Forskrift for husholdningsavfall for Tønsberg kommune

## § 41 Varemottak

Varemottak skal plasseres, dimensjoneres og utformes i samsvar med relevant standard for varelevering. Varemottak skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner og inngangspartier.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 3

**Veiledning**
*Varemottak* består av oppstillingsplass, lasterampe og lager.

- *Oppstillingsplass* er nødvendig areal for oppstilling av kjøretøy som benyttes ved lossing eller lasting av varer.
- *Lasterampe* er av- og pålessingsplass for vare- og lastebiler.
- *Lager* er i denne sammenheng en funksjonell fortsettelse av lasterampen, som benyttes til plassering av varer som skal ut og inn av bygget, avfallssortering, lastbærere og lignende.

**Henvisninger**
Bransjestandard for varelevering (BVL)
Byggforskserien 379.413 Varemottak

## § 42 Sikkerhet mot natur- og miljøfarer

1) Bygninger kan ikke plasseres med overkant gulv i 1. etasje lavere enn 2,7 meter, målt etter høydereferanse NN2000.

2) Ved arealplanlegging og byggesaker uten detaljregulering skal det sikres mot fare eller vesentlige ulemper som følge av natur- eller miljøforhold. I alle planforslag og byggesaker uten plan skal det være nærmere redegjort for natur- og miljøfarer.

3) Ved arealplanlegging av framtidige områder for bebyggelse, skal det gjøres rede for oppfølgingen av risiko- og sårbarhetsanalyser og konsekvensutredninger som er utarbeidet til kommuneplanen.

4) Det tillates ikke etablering av boliger, institusjoner, skoler, barnehager, lekeplasser, arbeids- eller publikumsbygg i områder som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

**Hjemmel**
Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8

**Veiledning**
Analyser av risiko og sårbarhet og tiltak for å redusere sannsynligheten for eller konsekvensen av natur- og miljøfarer skal følge relevante nasjonale rundskriv, veiledninger, retningslinjer og standarder. Som hovedregel skal all risiko være kartlagt og regulert før 1. gangsbehandling eller ved søknad om rammetillatelse.

Redegjørelsen skal legge til rette for å avklare omfanget av og nødvendige mottiltak og virkningen av disse. Det skal gå klart fram av den innsendte dokumentasjonen at sikkerhetskravet i byggteknisk forskrift er oppfylt. Følgende naturfarer bør alltid omtales, med mindre det er åpenbart at sikkerhetsnivået er oppfylt:

• Sikkerhet mot overvannsskade som omfatter
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for byggeområdet før byggetiltaket
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for byggeområdet etter byggetiltaket
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for omkringliggende områder som følge av tiltaket

• Sikkerhet mot flom som omfatter
- Er fareområder flom kartlagt uten at byggetiltaket er hensyntatt
- Er flomfarens virkning på byggeområdet innenfor sikkerhetsnivået for nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ikke overskrides.
- Er flomfarens virkning utenfor byggeområdet innenfor sikkerhetsnivået for nominelle årlige sannsynlighet slik at verdiene i tabellen ikke overskrides.

• Erosjonsrisiko langs vassdrag
- Er det erosjonsrisiko langs bekker og vassdrag som kan påvirke stabiliteten for tiltaket
- Er det risiko for økt erosjon i anleggsfasen som kan påvirke stabiliteten for tiltaket
- Utgjør tiltaket risiko som kan gi økt erosjon som kan påvirke stabiliteten for byggeområdet på kort og lang sikt

• Skred i bratt terreng – snøskred, sørpeskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred
- Er det faresoner som kan påvirke byggeområdet før tiltaket
- Er det faresoner som kan påvirke tiltaket etter at det er bygd
- Er det faresoner for skred som oppstår hos naboeiendommen som følge av tiltaket.

• Områdestabilitet kvikkleire
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde før tiltaket iverksettes
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde i anleggsfasen
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde etter at byggetiltaket er oppført
- Er det angitt pålitelighetsklasse for de respektive tiltakene som skal føres opp

**Henvisninger**
Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB)
Konsekvensutredninger fra kommuneplanarbeidet (ikke ferdig)
NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan
Bebyggelse nær høyspenningsanlegg (NVE)

# III Bestemmelser til arealformål

## Bebyggelse og anlegg

### § 43 Bærekraftig senter- og stedsutvikling

1) Arealplanlegging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal videreutvikle senterstrukturen i kommunen. Planleggingen skal:
   a) styrke Tønsberg by som kommune- og regionssenter
   b) videreutvikle områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød med et bredt tilbud innen varehandel og servicefunksjoner, og legge til rette for boligfortetting i avklarte områder rundt områdesentrene (fortettingssoner)
   c) videreutvikle lokalsentrene Brekkeåsen, Undrumsdal, Barkåker, Eik, Ilebrekke og Vear med tilbud som dekker daglige behov for varehandel og tjenester
   d) styrke nærsentrene; Husøy, Ramnes, Fon, Vivestad og Volden med funksjoner som skaper identitet og tilhørighet.

2) Planleggingen skal lokalisere bebyggelse og anlegg på bakgrunn av funksjoner, arealbehov, transportbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelsene. Planleggingen skal som hovedregel:
   a) lokalisere besøks- og arbeidsintensive virksomheter i Tønsberg by eller på Revetal
   b) lokalisere detaljhandel i Tønsberg by, områdesentrene eller lokalsentrene
   c) lokalisere handel med plasskrevende og andre særlige varegrupper på Kilen eller andre områder som er avklart for varegruppen i arealplan
   d) legge til rette for boligfortetting i by- og senterområdene og avklarte fortettingssoner rundt disse

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr 8

**Veiledning**
Kommuneplanens samfunnsdel setter mål for kommunen som samfunnsutvikler og samfunnsdelens arealstrategi definerer Tønsberg kommunes senterstruktur med by-, område-, lokal- og nærsenter. Arealstrategien viser også hvilke næringsklynger og utviklingsområder som er prioritert i den lokale og regionale arealpolitikken.

Arealstrategien definerer hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles og at Tønsberg kommune gjennom sin arealforvaltning skal:

- sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
- bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
- styrke Tønsberg som et attraktivt og urbant by- og regionsenter
- ivareta vår historie og kulturarv
- samarbeide med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.

**Henvisninger**
Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033 med arealstrategi

## § 44 Boligbebyggelse

### § 44.1 Tillatt bebygd areal i områder avsatt til nåværende boligområder

Hvis ikke annet er fastsatt i kommuneplanen eller reguleringsplan for bestemte områder, skal bebygd areal i nåværende boligområder ikke overstige:

a) 25 % BYA på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse
b) 30 % BYA på eiendommer med konsentrert småhusbebyggelse

**Hjemmel**
Pbl. § 11-10 nr 5

**Veiledning**
Biloppstillingsplasser skal medregnes i bebygd areal, jf TEK17 §5-7. Det skal beregnes minimum 18 $m^2$ per parkeringsplass til bil.

**Henvisninger**
Veiledning «Grad av utnytting» (Kommunal- og moderniseringsdepartement)

### § 44.2 Planlegging av fremtidige boligområder

Ved arealplanlegging av områder avsatt til framtidig boligbebyggelse skal bygningstyper, bygningsvolum og uteområder planlegges slik at:

a) det sikres en variasjon av boligtyper, boligstørrelser og uteareal, som bidrar til mangfoldige og inkluderende boligområder
b) det skapes gode oppvekstmiljø for barn og unge, og steder og lokalsamfunn som fremmer livskvalitet, trivsel og helse
c) boligene kan benytte teknisk infrastruktur som er opparbeidet eller sikret opparbeidet
d) boligene kan benytte sosial infrastruktur som er tilgjengelig eller planlagt
e) andre arealfaglige forhold er ivaretatt

**Hjemmel**
Pbl. § 11-10 nr 8

**Veiledning**
Variasjon i boligtyper må ses opp mot kommunens behov totalt sett med en forventet økning i antall små husholdninger og en boligsammensetning med mange store boliger. En økt variasjon totalt sett vil derfor være avhengig av at det bygges flere mindre boenheter.

Fremtidige byggeområder er konsekvensutredet i forbindelse med omdisponering i kommuneplanens arealdel. Ved planlegging av disse skal konsekvensutredning fra omdisponeringstidspunkt tas med i vurderingene fra oppstart av planarbeid, jf § 40 i disse bestemmelsene.

## § 45 Fritidsbebyggelse

**Utbyggingsvolum og utforming i områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse**

1) Det tillates ikke fradeling av nye tomter eller oppføring av nye fritidsboliger nærmere sjøen enn 100 meter.

2) På eiendom med eksisterende fritidsbolig, kan det gjennomføres tiltak som:
   a) ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 90 $m^2$ på eiendommer som ligger mindre enn 100 meter fra sjøen, og der byggeforbudet i 100-metersbeltet er opphevet av byggegrense langs sjø
   b) ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 120 $m^2$ på eiendommer som ligger mer enn 100 meter fra sjøen
   c) ikke utgjør mer enn 15 $m^2$ som frittliggende uthus inntil 5 meter fra hovedbygning

3) Nye tiltak på fritidsboliger skal
   a) ikke være til hinder for ferdsel, eller komme i konflikt med landskaps- eller naturhensyn, og
   b) ikke medføre vesentlige terrenginngrep, og
   c) ha takvinkel inntil 35 grader
   d) ikke overstige 3,5 meter gesimshøyde og 6 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for bygning med saltak, eller
   e) ikke overstige 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og overstige 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng for bygning med pulttak og flatt tak

4) Nye mindre tiltak som platting/terrasse kan tillates inntil 5 meter fra hovedbygningenes fasade med samlet størrelse per eiendom på inntil 30 $m^2$.

5) På eiendommer lenger fra sjøen enn 100 meter kan nye fritidsboliger tillates innenfor de rammer som fremgår over.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5

**Veiledning**
For område avsatt til fritidsbebyggelse innenfor bestemmelsesområde #03 Solvang Kolonihager, vises det til bestemmelser om bevaring i kapittel V.

**Henvisning**
Regional plan for kystsonen i Vestfold

## § 46 Sentrumsformål

1) I områder for sentrumsformål tillates boliger, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning og mindre håndverksbedrifter med eget utsalg.

2) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke handelsvirksomheter med et samlet bruksareal over 3 000 $m^2$ innenfor sentrumsformål i andre områder enn Tønsberg by og områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-7 nr. 1

**Veiledning**
Større endringer i områder avsatt til sentrumsformål vil normalt falle inn under lovens plankrav pbl § 12-1. Gjennom reguleringsplan vil både utforming og volumoppbygning av bebyggelse, stedstilpasning, parkeringskrav og hva slags næringer det tilrettelegges for, måtte tilpasses det enkelte sentrum.

**Henvisning**
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med regionale planbestemmelser for handel

## § 47 Forretninger

### Forbud mot store handelsvirksomheter i områder avsatt til forretninger

1) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke økning i bruksareal til handel i områder utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre avsatt til arealformål forretninger.

2) Ved arealplanlegging utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre, kan det likevel legges til rette for:
    a. handel med plasskrevende varer
    b. dagligvarehandel

3) Ved arealplanlegging av områder som nevnt i punkt 2 a og b skal det legges fram en handelsanalyse og en mobilitetsplan som dokumenterer at etableringen:
    a. ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen
    b. er basert på en bærekraftig transportløsning

*Med plasskrevende varer menes samme definisjon som gjengitt i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk for Vestfold: Byggevare (både butikkhandel og engros), hagesenter og motor.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 8

**Veiledning**
Hensikten med bestemmelsen er å styrke kommunens vedtatte senterstruktur og at plasskrevende varer, omsettes på steder der andre mobilitetsformer enn privatbil er en reell mulighet for ansatte og kunder.

**Henvisning**
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med regionale planbestemmelser for handel

## § 48 Offentlig og privat tjenesteyting

1) Ved arealplanlegging skal det sikres at:
    a. barnehager, forsamlingslokaler og skoler med tilhørende idrettshaller får utviklingsmuligheter der de er etablert i nærmiljøene.
    b. at besøksintensive tjenester som helse- og legetjenester, treningssenter, lekeland for barn, bibliotek m.m. legges til steder i senterstrukturen eller steder som har særlige fortrinn med miljøvennlige mobilitetsløsninger

2) Eksisterende kollektivtilbud og eksisterende gang- og sykkelinfrastruktur skal inngå i vurderingen av et områdes egnethet ved nyetableringer.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 8

**Veiledning**
Hensikten med bestemmelsen er å bidra til å styrke kommunens vedtatte senterstruktur som møteplasser. Mer lokale tjenestetilbud skal finnes ute i nærmiljøene, men også disse fortrinnsvis i det senteret som finnes lokalt og kan nås av flest mulig uten privatbil. Andre typer tjenestetilbud er mindre besøksintensive og kan også ha behov for å ligge mindre sentralt, for eksempel enkelte institusjoner.

Arealformålet Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer en rekke underformål av svært ulik karakter. Arealplanleggingen av disse områdene må være bevisst den lokale arealpolitikken som fremgår av arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel og disse bestemmelsenes § 43.

Tønsberg kommunes retningslinjer for landskapsanlegg angir minstestørrelser for uteoppholdsareal ved barnehager og skolers uteområder. Disse legges til grunn ved regulering av nye eller vesentlige endringer ved eksisterende skoler og barnehager.

**Henvisning**
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

## § 49 Næringsbebyggelse

### § 49.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse

1) Ved arealplanlegging av industri, verksted eller lager kan det legges til rette for etablering av tilhørende utstillingslokaler og hentepunkt med samlet areal inntil:
   a) 1 000 $m^2$ BRA per virksomhet til engroshandel med byggevarer, tunge kjøretøy og med maskiner og utstyr til jordbruk og skogbruk innenfor Barkåker næringsområde (bestemmelsesområde #18)
   b) 1 000 $m^2$ BRA per virksomhet til handel med motorvogner og båter innenfor Ås næringsområde (bestemmelsesområde #19)
   c) 250 $m^2$ BRA per virksomhet til øvrige varegrupper innenfor andre næringsområder

2) Utstillingslokalene og hentepunktene i punkt 1 kan ikke utgjøre mer enn 25 % av virksomhetens samlede areal (BRA).

3) Reguleringsplaner som åpner for utstillingslokaler og hentepunkt skal inneholde maks-krav til parkeringsplasser for bil tilpasset hele virksomhetens BRA. I fastsettelsen av parkeringskravet legges kravet for arbeidsbygninger til grunn. Maks-kravet skal i slike reguleringsplaner ikke være mer enn 50% over minimumskravet etter disse bestemmelsenes § 36.

4) Utstillingslokaler og hentepunktene i punkt 1 skal ikke svekke by- og senterstrukturen og aktivitetene skal ha en klar sammenheng med industri-, verksted- og lagervirksomheten som foregår i resten av lokalene.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 8

### § 49.2 Dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse

1) Ved arealplanlegging av næringsområder kan det legges til rette for etablering av dagligvareforretning med samlet areal inntil 1 000 $m^2$ BRA, hvis etableringen:

a) ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen, og
b) er basert på en bærekraftig transportløsning

2) Ved alle planforslag som omfatter dagligvarehandel i næringsområder, skal det legges fram en handelsanalyse og en mobilitetsplan som dokumenterer at kravene i første ledd er oppfylt.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 8

## § 49.3 Lokalisering av kontorbedrifter i områder avsatt til næringsbebyggelse

Ved arealplanlegging kan større kontorbedrifter kun lokaliseres innenfor:

a) Bestemmelsesområdet Tønsberg by,
b) Revetal områdesenter
c) I randssonen til Tønsberg by
d) Sem områdesenter

**Hjemmel**
Pbl. § 11-10 nr. 8

**Veiledning**
Arealformålet næringsbebyggelse rommer en stor variasjon av type arealbruk som gjør det nødvendig med reguleringsplaner som styrer rett virksomhet til rett sted. Kontorbedrifter og hotell er de mest besøksintensive virksomhetene innenfor arealformålet. Lokalisering av slike virksomheter styres gjennom reguleringsplan, og arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel legges til grunn for lokalisering av nye virksomheter og vesentlig utvidelse av eksisterende.

Varehandel inngår ikke i arealformålet næringsbebyggelse. Samtidig er det mange virksomheter innenfor næringsformålet som forhandler produkter knyttet til virksomheten. Det er gjort unntak slik at det kan etableres klynger for bedrifter som driver verksted og lager for særlig plasskrevende varegrupper i to bestemmelsesområder, på næringsområdene på Ås og Barkåker. Slike varer kan utleveres og vises fram i lokaler avsatt til næring når dette er forankret i en reguleringsplan. Lokalene kan ikke brukes til fremvisning og utlevering av andre varegrupper enn de bedriften produserer eller lagrer. Hensikten er å sikre at bedrifter som driver med omsetning av varer som er for store til å få plass i ordinære forretningslokaler finner sin plass. Det er en forutsetning at virksomhetene er lite besøksintensive, og maks-kravet til parkeringsplasser ved virksomhetene er satt for å sikre dette, da begge bestemmelsesområdene ligger i svært bilbaserte områder.

Den generelle åpningen for 250 $m^2$ BRA for andre varegrupper må være hjemlet i reguleringsplan. Maks-krav til parkering kreves for å sikre at det ikke tilrettelegges for besøksintensiv virksomhet.

Randsonen til Tønsberg by omfatter Kaldnes, Kilen, Korten (herunder også «Statens Park») og Stensarmen. Korten og Revetal er i arealstrategien særskilt pekt på som sted for etablering av kontorarbeidsplasser.

## § 50 Andre typer bebyggelse og anlegg

*Byggeområder avsatt til «andre typer bebyggelse og anlegg» innebærer i hovedsak arealbruk knyttet til tekniske anlegg for energianlegg eller kommunalteknikk, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 8

### § 51 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1) Tillatte underformål i det enkelte byggeområde avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er angitt på plankartet med følgende bokstavkoder:
   B – boligbebyggelse
   F – forretninger
   I – idrettsanlegg
   N – næringsbebyggelse
   R – råstoffutvinning
   T – offentlig eller privat tjenesteyting

2) Bestemmelser til de enkelte arealformålene gjelder tilsvarende for de angitte formålene i kombinasjon.

3) Ved arealplanlegging av område avsatt til kombinasjonen fremtidig RN (råstoffutvinning og næringsbebyggelse, utvidelse av Rygg Miljøpark) skal mineralressurser sikres nyttiggjort før realisering av næringsbebyggelse ned til hensiktsmessig kotehøyde for utvikling av næringstomter. Området skal utnyttes til virksomheter innenfor materialgjenvinning og sirkulærøkonomi.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 1 og § 11-9 nr. 8

## Grønnstruktur

### § 52 Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur

1) Innenfor områder avsatt til grønnstruktur kan det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser. Tiltaket må plasseres og utformes slik at det ivaretar naturhensyn.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 3

### § 53 Kombinerte områder for grønnstruktur

Innenfor områder avsatt til kombinert grønnstruktur kan grønnstruktur kombineres med følgende arealbruk:

a) Honnørbrygga (gbnr 1001/5 og 1001/97): parkering
b) Ollebukta (gbnr 1002/4): båtopplag, parkering, gang- og sykkelvei, nødvendig av- og pålessing for båteiere samt adkomst til krana
c) Banebakken (gbnr 1003/242): Gang- og sykkelvei, kollektivtrasé og nødvendig adkomst til eiendommer
d) Slottsfjellskolen (gbnr 1001/187): Parkering og varelevering
e) Valløy (gbnr 140/3): Tillatte formål på sjøsiden av området (havn og småbåthavn)

**Hjemmel**
Pbl. § 11-7 nr. 2, 3 og 6

**Veiledning**
Hensikten med arealformålet er å vise at tillatt arealbruk skal gis et grønnere preg enn det som vanligvis forbindes med denne arealbruken, samt sikre allmennhetens tilgjengelighet.

## Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR)

***Retningslinje til søknad om dispensasjon fra LNFR-formål***
*Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og bygningsmiljø kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruksvirksomheten, og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.*

*Retningslinjen utfylles av «Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel.»*

*For å kunne innvilge dispensasjon må de rettslige vilkårene i pbl § 19-2 være oppfylt, og retningslinjene gir føringer for kommunens skjønnsmessige vurdering av om dispensasjon skal gis.*

**Henvisninger**
Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel

### § 54 Landbrukstiltak i områder avsatt til LNFR

1) Hvis ikke annen plassering er nødvendig for landbruksdriften, skal bygninger, konstruksjoner og anlegg i LNFR-områder plasseres:
   a) utenfor dyrket eller dyrkbart areal
   b) minst 100 meter fra sjøen
   c) minst 30 meter fra vassdrag
   d) minst 30 meter fra tilrettelagte friluftstiltak

*Våningshus og kårbolig skal plasseres i gårdstun. Nye bygninger skal være tilpasset eksisterende bebyggelse på tunet dersom ikke jordvernhensyn tilsier en annen plassering.*

2) Gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.
3)

**Hjemmel**
Pbl. § 11-11 nr. 1

**Veiledning**
I LNFR-områder er det kun tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring, med de unntak som fremkommer under i §§ 53 og 54.

For å være i samsvar med arealformålet LNFR, må det etter en landbruksfaglig vurdering dokumenteres at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av gårdsbruket.

**Henvisninger**
Garden som ressurs (Veileder fra Regjeringen)

## § 55 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder

1) Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet langs sjø og utenfor byggeforbudssonen langs vassdrag, er vist med bestemmelsesområde ring med påskrift «B» på kommuneplankartet. Tilknyttet denne bebyggelsen kan det gjennomføres tiltak som tilhører boligformål. Følgende tiltak er likevel ikke tillatt:
   a) fradeling av ny grunneiendom
   b) etablering av nye boenheter. Gjenoppbygging av bolig etter brann eller naturskade er likevel tillatt
   c) oppdeling av bruksenheter slik at det oppstår nye boenheter

2) Tiltakene for boligformål kan bare gjennomføres hvis:
   a) bebygd areal på eiendommen ikke overstiger 25 % BYA, og samlet bebyggelse ikke overstiger 400 $m^2$ BRA
   b) garasjer og andre uthus plasseres mindre enn 20 meter fra boligen

**Hjemmel**
Pbl. § 11-11 nr. 2

**Veiledning**
Kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse samt generelle bestemmelser om løsninger og kvalitet legges til grunn for vurdering av tiltak, herunder også buffersone mot landbruksareal (§ 22), stedstilpasning (§ 15). I tillegg gjelder alle andre føringer og bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk.

Hensikten bak bestemmelsen er å gi rettigheter til boligeiendommer i spredtbygde områder uten byggeformål. Tidligere gårdsbruk med tidligere driftsbygninger på eiendommen vil i enkelte tilfeller ha overskredet maks tillatt BRA. De tidligere driftsbygningenes verdi for kulturlandskapet kan vektlegges i dispensasjonsvurderingen for mindre utvidelser av bolighuset på eiendommen.

Eksisterende bolighus langs vassdrag og i 100-metersbeltet langs sjøen har ikke slike rettigheter, eventuelle utviklingsmuligheter må vurderes som dispensasjon.

## § 56 LNF – spredt bebyggelse

## § 56.1 Områder avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse

1) Innenfor områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres et begrenset antall boliger som ikke er knyttet til stedbunden næring.

2) Det er krav om reguleringsplan for oppføring av ny bolig og/eller etablering av ny boenhet i områder innenfor hensynssone H310 og H320.

3) I områder utenfor hensynssone H310 og/eller H320 er det krav om reguleringsplan dersom fradeling til og oppføring av ny bolig krever ny adkomstvei eller søknadspliktig utbedring av adkomstvei. For mer enn to boenheter kreves utarbeidelse av reguleringsplan uavhengig av adkomstforhold.

4) Innenfor områdene tillates:

a) fradeling av tomt inntil 1,5 daa til boligformål
b) oppføring av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende uthus og uteområder.

5) Buffersone mot dyrka mark gjelder, jf § 23. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere produktiv skog enn 30 meter og ikke nærmere gårdstun, korntørker, høytørker og husdyrbygninger enn 100 meter.

6) Det kan ikke gis byggetillatelse til mer enn 2 boenheter per år i gjennomsnitt for kommuneplanperioden samlet for områdene med arealformålet LNFR – spredt boligbebyggelse.

7) For boligbebyggelse innenfor disse områdene med markering for eksisterende bolig i LNF (bestemmelsesområde ring med påskrift «B»), gjelder § 55.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-11 nr. 2

**Veiledning**
Kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse samt generelle bestemmelser om løsninger og kvalitet legges til grunn for vurdering av tiltak, herunder også buffersone mot landbruksareal (§ 21), stedstilpasning (§ 14).

Ved beregning av antall nye boenheter etter § 54-5 skal det vektlegges om det har blitt bygd færre boenheter i de foregående år. Det kan ikke forutsettes at det kommer til å bli bygd færre boenheter i kommende år.

## § 56.2 Område avsatt til LNFR – spredt næringsbebyggelse

1) Det tillates ikke oppført ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse

2) Bruksendring til lager- og håndverksvirksomhet kan tillates.

3) Fasadeendring med farge- og materialbruk som underordner seg kulturlandskapet kan tillates.

4) Det tillates ikke tiltak som bidrar til økning av trafikk utover normal lager- og håndverksvirksomhet.

5) Søknad om tiltak utover det som fremgår av punkt 1-4 utløser krav om reguleringsplan.

*Område avsatt til LNF – spredt næringsbebyggelse i Bøgata 5 (gbnr 98/65) ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i Slagendalen og Oseberg, og tiltak skal vurderes strengt etter de hensynene som ligger bak denne sonen. Ved naturskade eller brann, skal det vurderes om området skal etableres som dyrka mark og overføres til omkringliggende landbrukseiendom.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-11 nr. 2

# Bruk og vern av sjø og vassdrag

## § 57 Generelt forbud mot tiltak

1) I områder satt av til hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1, herunder terrenginngrep, påfylling av sand, uttak av masser.

2) Forbudet omfatter også midlertidige tiltak som flytende konstruksjoner eller fartøy som benyttes som husbåt, flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger.

3) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske eller ferdsel til sjøs.

4) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke vedlikehold, fjerning og nyetablering av offentlige navigasjonsinnretninger.

5) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser, forutsatt at det ikke kommer i konflikt med naturmangfold eller ferdsel til sjøs.

6) Forbudet mot tiltak gjelder ikke i områder avsatt til underformålene småbåthavn og havneområde i sjø.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 4.

**Veiledning**
Forbudet innebærer at

- utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs sjø, herunder etablering av nye kunstige sandstrender ikke er tillatt.

- oppankring og/eller oppføring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg (herunder flytebrygger) ikke er tillatt.

- etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er et søknadspliktig tiltak. Dersom etterfylling tillates er det kun tillatt å etterfylle med sand av stedegen kvalitet. Der stranden har endret karakter ved at den tidligere påfylte sanden er vasket bort, vil tilførsel av ny sand anses som en nyetablering.

- nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette allerede er hjemlet i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

- vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av eksisterende godkjente brygger er et søknadspliktig tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav b).

- det ikke tillates mudring/dumping av masser, ankring og utsetting av bøyer og moringer.

- ved brann og/eller naturkatastrofer skal vurderes alternativ plassering av tiltak før gjenoppbyggingstillatelse gis.

## § 58 Småbåthavn

1) Forbudet i § 57 gjelder ikke for arealer avsatt til småbåthavn.

2) I områder avsatt til småbåthavn tillates mindre endringer på bryggeanlegg, herunder også moringer for forankring av flytebrygger.

3) Sør i område avsatt til småbåthavn tilgrensende gbnr 1001/5 (Honnørbrygga) innenfor bestemmelsesområde #21 tillates etablert flytende bade- og badstuanlegg, uten reguleringsplan.

4) Ved endringer skal allmennhetens tilgjengelighet til bryggene sikres.

5) Større endringer i småbåthavnene, herunder også arealet på landsiden av arealet avsatt til småbåthavn, skal kun skje gjennom reguleringsplan. Ved arealplanlegging skal det sikres at:
   a) Friluftsområder bevares som grønnstruktur eller badeplasser
   b) Det legges til rette for bading fra land eller felles bryggeanlegg
   c) Det etableres mottaksanlegg for båtseptik.

*Flytende bade- og badstuanlegg ved Honnørbrygga utformes slik at det ikke hindrer ferdsel til sjøs til nærliggende kaier og bryggeanlegg, og tilpasser seg landskapsrommet i Kanalen. Allmennhetens tilgjengelighet til anlegget og hvordan vann fra anlegget skal renses/nøytraliseres vil være en del av utformingen.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 3.

**Veiledning**
De fleste småbåthavnene i Tønsberg kommune er uregulert og kun sjøarealet er avsatt til småbåthavn. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner for småbåthavnene bør arealer på land som brukes i sammenheng med småbåthavnene inngå i planområdet.

## § 59 Havneområde i sjø

1) Forbudet i § 57 gjelder ikke for arealer avsatt til havneområde i sjø.

2) I områder avsatt til havneområde i sjø kan nye tiltak bare gjennomføres med hjemmel i reguleringsplan.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-9 nr. 1

## § 60 Naturområde i sjø

I områder satt av til naturområde i sjø er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. § 1-6. Forbudet omfatter også midlertidige tiltak.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 3

## § 61 Friluftsområde i sjø

I områder satt av til friluftsområde i sjø kan det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 3

# IV Bestemmelser for Tønsberg by, områdesentrene og lokalsentrene

1) Disse bestemmelsene gjelder innenfor følgende bestemmelsesområder:
- #21 Tønsberg by
- #13 Semsbyen områdesenter; #17 Tolvsrød områdesenter
- #12 Vear lokalsenter; #14 Barkåker lokalsenter; #15 Eik lokalsenter; #16 Ilebrekke lokalsenter

2) For områdesenter Revetal gjelder vedtatte reguleringsplaner, jf. § 2-4 c) og d)

3) Undrumsdal og Brekkeåsen lokalsenter har ikke egne bestemmelsesområder. Bestemmelsene i kapittel IV gjelder ikke for disse lokalsenterne.

4) Bestemmelsene gjelder ved siden av kommuneplanens øvrige bestemmelser og gjelder foran disse ved motstrid.

**Hjemmel**
Pbl. § 1-5

## § 62 Utbyggingsvolum i by- og senterområdene

1) Bebygd areal i by- og senterområdene skal ikke overstige:
   a) 100 % BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Tønsberg by (#21)
   b) 85% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Semsbyen og Tolvsrød (#13 og #17)
   c) 75% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i lokalsenterne (#12, #14, #15, #16)
   d) 60 % BYA for annen bebyggelse innenfor sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg
   e) 45 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssonene

2) Innenfor sentrumsformål i områdesentrene (#13 og #17) kan bebyggelsen ha inntil 6 etasjer.

3) Innenfor sentrumsformål i lokalsentrene (#12, #14, #15, #16) og kombinertformål i områdesentrene (#13 og #17) kan bebyggelsen ha inntil 4 etasjer.

4) Ved arealplanlegging av konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssonene kan bebyggelsen ha inntil 3 fulle etasjer.

*Etasjehøyder angitt over skal basere seg på normale etasjehøyder på under 4 meter, der det etableres utadrettet virksomhet i første etasje, kan denne være inntil 5 meter.*

5) I by- og senterområdene kan kvartalsbebyggelse oppføres eller utvides gavl mot gavl inntil bygning på naboeiendom som er plassert i eiendomsgrensen. Vinduer i gavl i nabogrense tillates ikke. Eksisterende avstand til eiendomsgrenser mot gårdsrom skal videreføres.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5

**Veiledning**
Fortettingssonene er områder innenfor bestemmelsesområder avsatt til boligformål.

Byggehøyder i punkt 2-4 forutsetter at andre krav er tilfredsstilt, herunder krav om tilpasning til omgivelsene. Nedtrapping mot områdene utenfor bestemmelsesområdene vil typisk være grunnlag for noe lavere byggehøyder enn maks antall etasjer gitt i bestemmelsene. Byggehøyder vurderes konkret i reguleringsplanprosesser.

I fortettingsområdene er tillatt utnyttelsesgrad for frittliggende småhusbebyggelse 25% BYA.

## § 63 By- og tettstedsutvikling

1) Tiltak skal ikke plasseres i sentrale siktlinjer til de viktige landemerkene Slottsfjellet, Haugar, Teie hovedgård, Jarlsberg hovedgård eller Domkirken og skal underordne seg byens silhuett.

2) Bygninger skal følge og forholde seg til naturlig terrengfall mot Kanalen og den opprinnelige gatestrukturen fra middelalderen.

*Opprettholdelse av siktlinjer er begrunnet både med byens visuelle profil på avstand og siktlinjer fra gatenivå i bysentrum.*

*Tønsberg by karakteriseres av et samspill mellom Slottsfjellet, Haugar og omlandet som landskapslement, gatestrukturen fra tidlig bydannelse i middelalderen og trehusbebyggelse fra sjøfarts- og hvalfangsttiden. Ramsar-områdene på Ilene og Presterødkilen danner viktige naturlandskapsrom rundt byen. Alle tiltak som kan ha virkning på opplevelsen av Tønsbergs byprofil, skal opprettholde eller styrke dette særpreget.*

3) Tiltak i område- og lokalsentrene skal styrke opplevelsen av sentrene som tettsteder. Ved arealplanlegging skal det sikres en visuell avgrensning av tettstedet og en indre sammenheng mellom bebyggelsen og uterommene som underbygger stedets identitet.

4) Første etasje mot sentrale gater og byrom skal brukes til forretning, bevertning eller besøksintensiv tjenesteyting. Virksomheten skal ha åpne fasader mot og publikumsatkomst fra

offentlig gate eller byrom. For #21 Tønsberg by er «sentrale gater og byrom» vist i illustrasjonen under, i øvrige senterområder skal disse defineres gjennom reguleringsplan.



5) I by- og senterområdene tillates ikke tekniske rom og installasjoner på taket. Nødvendige bygningsdeler for heisbygg er likevel tillatt. Solceller kan vurderes, jf § 14-2.

   Arealplanlegging i by- og senterområdene skal sikre at:

   a) det utvikles kompakte by- og tettsteder
   b) det blir en variasjon av boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner
   c) det blir en variasjon av boligstørrelser. Minst 50 % av boligene bør være over 60 $m^2$.
   d) eksisterende grønnstrukturer bevares og videreutvikles, og at det opparbeides nye grønnstrukturer som gir gode uterom, legger til rette for fysisk aktivitet og styrker naturmangfoldet
   e) det etableres fellesrom og møteplasser som har gode kvaliteter og er tilrettelagt for ulike brukergrupper. Torg i Tønsberg by og områdesentrene skal som hovedregel eies av kommunen.
   f) Byggegrense langs sjøen i Tønsberg by skal sikre arealer for ferdsel og opphold og visuelle kvaliteter langs kanalen.
   g) Ved arealplanlegging i 100-metersbeltet langs sjøen i Tønsberg by skal bebyggelsens høyde avtrappes mot sjøen. Byggegrensen langs sjø kan justeres gjennom arealplanlegging, når det er vist hvordan hensynene i f) er ivaretatt.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 1 og 11-9 nr. 5

**Veiledning**

Tønsberg by karakteriseres av et samspill mellom Slottsfjellet, Haugar og omlandet som landskapslement, gatestrukturen fra tidlig bydannelse i middelalderen og trehusbebyggelse fra sjøfarts- og hvalfangsttiden. Alle tiltak skal opprettholde eller styrke dette særpreget.

På sjøsiden av byggegrensen kan det tillates tiltak som fremmer allmennhetens tilgang til sjøkanten og det sammenhengende byrommet. Eksempler på slike tiltak kan være, men er ikke begrenset til:

- Sittegrupper og lekeapparater
- Mindre transportable og midlertidige utsalgsteder og annen tjenestetilbyding som er tilgjengelig for allmennheten (Food-truck, badstuer og iskremkiosker)
- Vesentlige reparasjoner av brygge, gangveger og parker
- Renovasjonsløsninger, statuer og fontener
- Informasjons- og opplysningsskilt

## § 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by

1) I følgende områder i Tønsberg by er det hensynssoner med særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
   a) #26 Sentrum
   b) #24 Nordbyen
   c) #25 Fjerdingen
   d) #28 Løkken
   e) #27 Haugarlia

2) Alle tiltak i bevaringsområdene skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet i nærområdet og Tønsbergs historiske særpreg. Det skal være særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling i disse områdene og det skal brukes historisk korrekte farger og/eller farger som harmoniserer med verneverdig bebyggelse i bevaringsområdet.

3) Historisk gatestruktur i bevaringsområdene tillates ikke endret.

4) Bebyggelse oppført før 1940 i bevaringsområdene tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form.

5) Ny bebyggelse i bevaringsområdene skal
   a) videreføre kvartalets eller gatens bebyggelsesstruktur og bebyggelsens høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk
   b) komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass
   c) tilpasses gjennomsnittlig eller karakteristisk høyde i kvartalet/gateløpet,
   d) henvende seg mot alle offentlige gateløp og offentlige plasser

6) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre konstruksjoner og anlegg i gate- og byrommene som er en del av byens kulturmiljø. Nye fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal fremme områdets og byens historiske særpreg.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

## § 64.1 Spesielt for #24 Nordbyen, #25 Fjerdingen, #27 Haugarlia og #28 Løkken

1) Det er ikke tillatt med tilbygging, påbygging, fasadeendringer eller andre utvendige endringer på bebyggelse oppført før 1940. Tilstand på oppførelsestidspunktet kan likevel gjenopprettes. Ved vedlikehold skal bygningenes karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.

2) Nybygg skal oppføres med stedstypisk utforming, materialer og detaljer. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene synes i bygningskroppen.

3) Ved totalskade av bygning oppført før 1940, skal ny bygning oppføres som kopi av den skadede bygningen.

4) Hager, murer, stier, smett og utomhuselementer som er en del av kulturmiljøet skal bevares.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

## § 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum

1) I områder som særpreges av bygninger med saltak mot gaten, skal nye bygninger utføres med tilsvarende takform og takvinkel.

2) Tilbaketrukket etasje kan plasseres slik at hovedvolumets gesims klart oppfattes som bygningens høyde sett fra gateplan. Materialbruk skal gi et tydelig skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

## § 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene

1) Nye boliger skal sikres uteoppholdsareal som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (MUA). MUA kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

| Type bolig | Krav til MUA per boenhet | Merknad |
|---|---|---|
| **Frittliggende småhusbebyggelse** | 75 $m^2$ | |
| **Sekundærleilighet** | 50 $m^2$ | Selvstendig boenhet ≤ 60$m^2$ |
| **Hybel** | 10 $m^2$ | |
| **Konsentrert småhusbebyggelse** | 30 $m^2$ | Inntil 10 $m^2$ av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer |

| | | |
|---|---|---|
| **Lavblokk/ høyblokk** | 30 $m^2$ | Inntil 10 $m^2$ av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse |
| **Lavblokk/ høyblokk innenfor område avsatt til sentrumsformål** | 20 $m^2$ | Inntil 10 $m^2$ av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse |

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

## § 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger

1) Ved etablering av mer enn 4 boliger, skal det i tillegg til minste uteoppholdsareal opparbeides nytt lekeareal som skal fordeles mellom nærlekeplasser, områdelekeplasser og nærmiljøanlegg etter følgende kriterier:

   a) Nærlekeplass: 75m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 $m^2$ pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m.

   b) Områdelekeplass
   For hver 30.boenhet bør det reguleres inn 500 $m^2$ til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 500 m.

   c) Nærmiljøanlegg
   Ved en samlet utbygging over 150 boenheter bør det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 1000m.

*Ved etablering av nærmiljøanlegg, kan områdelekeplass utgå.*

2) I stedet for opparbeidelse av område- eller nærmiljøanlegg, kan enten eksisterende områder med tilsvarende minstestørrelse, funksjoner og kvaliteter opprustes slik at de oppfyller funksjons- og kvalitetskravene, og/eller andre rekreasjonstiltak.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

**Veiledning**
Kvalitetskrav til lekeareal er angitt i bestemmelsenes kapittel II.

Lekeareal kommer i tillegg til minste uteoppholdsareal. For gjennomføring av tiltak på kommunal grunn skal dette fortrinnsvis avtales gjennom utbyggingsavtale.

**Henvisninger**
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)
Byliv for alle - Byromsstrategi for Tønsberg

## § 66 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene

1) I Tønsberg by og områdesentrene er det følgende krav om oppstillingsplasser for sykler:
   a) minst 2 plasser per boenhet under 60 $m^2$ BRA og 2 plasser per boenhet over 60 $m^2$ BRA

b) minst 2 plasser per 100 $m^2$ BRA i arbeidsbygninger
c) minst 2,5 plasser per 100 $m^2$ BRA i publikumsbygninger

2) Oppstillingsplassene for sykler skal plasseres innen rimelig avstand fra bolig-, publikums- og arbeidsarealene, og med god tilgjengelig for alle brukere. Plassene skal legge til rette for daglig bruk av syklene, og kan ikke løses i privat sportsbod eller lignende.

   Det skal avsettes areal til sykkeloppstilling på bakkenivå. Sykkelhåndbokens norm for areal skal benyttes. Dette arealet kommer i tillegg til MUA, men tar ikke opp grad av utnytting som for biloppstillingsplasser.

3) Oppstillingsplasser for konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal utformes slik at sykler skal kunne låses til fast innretning, og minst halvpartene av plassene skal være under tak.

4) I #21 Tønsberg by er det følgende krav om parkeringsplasser for biler:
   a) maksimalt 0,2 plasser per boenhet under 50 $m^2$ BRA, og mellom 0,2 og 0,5 plasser per boenhet over 50 $m^2$ BRA innenfor områder avsatt til sentrumsformål
   b) mellom 0,2 og 0,5 plasser per boenhet under 50 $m^2$ BRA, og mellom 0,5 og 1 plasser per boenhet over 50 $m^2$ BRA innenfor områder avsatt til andre formål enn sentrumsformål
   c) maksimalt 0,5 plasser per 100 $m^2$ BRA i publikumsbygninger og arbeidsbygninger i områder avsatt til sentrumsformål
   d) mellom 0,5 og 1 plass per 100 $m^2$ BRA i arbeidsbygninger i områder avsatt til andre formål enn sentrumsformål
   e) ved bruksendringer kan lovlig etablerte parkeringsplasser beholdes.

5) I #13 Semsbyen og #17 Tolvsrød områdesenter er det følgende krav om parkeringsplasser for biler:
   a) Mellom 0,5 og 1 plasser per boenhet under 60 $m^2$ BRA, og mellom 0,8 og 1,5 plasser per boenhet over 60 $m^2$ BRA
   b) minst 1 plass per 100 $m^2$ BRA i publikumsbygninger

6) Innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by er det ikke tillatt å etablere nye parkeringsplasser på arealer eller i bygninger som ikke er regulert eller lovlig tatt i bruk til parkeringsformål. Kommunen kan likevel gi tillatelse til parkeringsplasser på andre arealer for arbeidstakere eller virksomheter med et særlig behov.

7) Ved arealplanlegging innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by skal det legges til rette for etablering av nye parkeringsplasser for boliger og publikumsbygninger i parkeringshus eller parkeringsanlegg i randsonen av sentrum, eller i avklarte områder i sentrum.

8) Innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by kan kommunen samtykke til frikjøp av parkeringsplasser som kreves for tiltaket, jf. pbl. § 28-7 tredje ledd.

*Det er ikke krav om gjesteparkeringsplasser i bestemmelsesområder for by- og områdesentre.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

**Veiledning**
Krav til antall parkeringsplasser pr boenhet skal avrundes opp til nærmeste hele tall. For krav til antall parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal skal tall under 50 rundes ned og tall fra 50 og oppover rundes opp. Eksempel: 120 m² bruksareal kontor utløser 2 sykkelparkeringer, mens 170 m² utløser 4 sykkelparkeringer.

Kravene utøses for nye boenheter/bruksareal. Ved beregning av dekningsgrad (antall p-plasser som kan løses på egen grunn) skal krav til parkering for alle boenheter/bruksareal på eiendommen medregnes. Krav for eksisterende boenheter/bruksareal på eiendommen beregnes etter reglene i denne bestemmelsen, med mindre det kan dokumenteres at lavere krav følger av tidligere tillatelse.

# V Andre hensynssoner

## Bestemmelsesområder

**Veiledning**
Bestemmelsesområder for Tønsberg by (#21), områdesentra (#13 og #17), lokalsentra (#12, #14, #15, #16), samt bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by (#24, #25, #26, #27, #28) er gitt egne bestemmelser i bestemmelsenes kapittel IV over.

Bestemmelsesområdene #30 og #31 for Ås og Barkåker næringsområder er gitt egne bestemmelser i bestemmelsenes kapittel III over.

### § 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1) I følgende områder er det særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
   a) Nordre og Søndre Fritzølia (#01)
   b) Markveien 20-24 (#02)
   c) Solvang kolonihager (#03)
   d) Markveien/Grevinneveien (#04)
   e) Vidjeveien (#05)
   f) Enggaten (#06)
   g) Område ved Huitfeldtsgate (#07)
   h) Havebyen på Træleborg (#08)
   i) Måkeveien (#09)
   j) Husvikåsen (#10)
   k) Husøysund (#11)
   l) Barlindveien i Presterødåsen (#23)

2) Alle tiltak skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet som særpreger bevaringsområdet, og de skal gjennomføres med særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling.

3) Innenfor bevaringsområdene er det forbud mot:
   a) riving av bebyggelse
   b) oppdeling eller sammenføyning av eiendommer
   c) etablering av mer enn 2 boenheter per tomt
   d) tilbygging, påbygging, fasadeendringer og andre utvendige tiltak som endrer bygningens karakter eller som ellers svekker opplevelsen av kulturmiljøet.
   e) gjenbygging av historiske smett

4) Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg skal videreføre og styrke det historiske særpreget i bevaringsområdet. Kontrastfylt arkitektur er ikke tillatt. Ved gjenoppbygging etter brann eller naturskade, skal opprinnelig bebyggelse rekonstrueres.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 7

**Henvisninger**
Byggeskikksveileder Husøysund
Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg
Byggeskikkveileder for Tønsberg

### § 68 Midlertidig massedeponi på Gullerød #20

Det er krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates innenfor bestemmelsesområdet.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 1

**Veiledning**
Massedeponiets varighet, omfang og avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Det tillates kun oppfylling av rene masser og det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal etableres som jordbruksområde. Det forutsettes at friluftsinteressene (kultursti/skiløype) bevares og at bomiljøet nord for planområdet hensyntas i driftsperioden.

### § 69 Snølagring i Greveskogen #29

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for midlertidig snølagring innenfor bestemmelsesområdet.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5

### § 70 Treningsbaner ved Flint #30

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig tilbakeføring av arealet til dyrka mark innenfor bestemmelsesområdet.

*Kunstgress, bygninger, parkering og tribuner er eksempler på tiltak som er til hinder for tilbakeføring av arealet til dyrka mark. Området skal vurderes tilbakeført til LNF-formål dersom det ikke lenger er behov for dagens bruk.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-9 nr. 5

## Hensynssoner

### Sikrings-, støy og faresoner

### § 71 H120 Område for grunnvannsforsyning i Vivestad

*Bestemmelser for sikringssoner ved grunnvannsbrønner. Bestemmelsene er listet opp sonevis, og bestemmelsene for de ytterste sonene gjelder også for innenforliggende soner.*

**H120 – selve brønnene med tilhørende kumring**

a. Alle aktiviteter som er ikke er forbundet med drift og vedlikehold av vannverket er forbudt. Inngjerding eller annen utstrakt sikring av brønner skal opprettholdes til enhver tid.

**H120 - brønnenes nære influensområde, radius 20 meter fra grunnvannsbrønn 1 og 10 meter fra grunnvannsbrønn 2**

b. Ny bebyggelse og nye veier skal begrenses til det som er nødvendig for vannverket og eventuelt traktorvei og skogdrift. Eventuelle tiltak må godkjennes av drikkevannsmyndighet, og skal inkludere tiltak for å redusere risiko for utslipp både under anlegg og drift.

c. Utenom arealer regulert til veiformål gjelder forbud mot bruk av motordrevne kjøretøyer utover det som er nødvendig for skogsdrift. Leirplass, stevner og lignende tillates ikke.

d. Bruk av skogsmaskin skal meldes skriftlig til vannverkseier for etablering av særskilte varslingssystem og beredskap i driftsperioden. Barking i større omgang tillates ikke.
Lagring og fylling av drivstoff i forbindelse med skogsdrift skal skje utenfor sone 1.

e. Forbud mot nedgravde tanker. Forbud mot lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier.

f. Forbud mot oppføring av bygninger med unntak av enkle bygninger (uten innlagt vann) tilknyttet landbruket.

**H120 – ytre verneområde, radius 50 meter fra grunnvannsbrønner og vannbehandlingsanlegg**

g. Forbud mot infiltrasjonsanlegg, punktutslipp, deponeringsplasser, mellomlager for avfall, slam eller lignende.

h. Forbud mot deponering og mellomlager av masser med avrenning eller annet som kan påvirke vannkvaliteten.

i. Forbud mot større kommersielle masseuttak og omfattende grave- og sprengningsarbeider. Mindre masseuttak til grunneiers eget forbruk tillates.

j. Forbud mot nedgravde olje- eller kjemikalietanker. Lagertanker for olje og petroleumsprodukter må ikke ha større volum enn 3 m3. Alle lagertanker må stå på tett underlag med kanter støpt høye nok til å samle opp hele tankens innhold. Tankene skal være lette å inspisere for lekkasjer. Maksimalt 1 tank pr. eiendom innenfor sone 2.

k. Forbud mot ny bebyggelse og vesentlige terrenginngrep. Ny bebyggelse og nye veier kan tillates i et omfang som er naturlig for drift av eiendommene. Omfang og lokalisering av eventuell ny bebyggelse må avklares i tinglyst avtale mellom grunneier eller i reguleringsplan. Eiendommene 605/30 og 605/31 kan bebygges ihht reguleringsplan 3803 R30_0004. Det skal tas særskilt hensyn for å unngå skader på vannproduksjon ved utbygging av diss tomtene. Alt avløp må ledes ut av sonen og avløpssystem må trykkprøves. Avløpet skal kontrolleres hvert 10 år.

12. Forbud mot bruk eller lagring av plantevernmidler, ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier eller husdyrgjødsel. Begrenset bruk av plantevernmidler kan eventuelt tillates etter spesifikk vurdering av vannverkseier og helsemyndighet.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

## § 72 H190 Sikringsområde

Se planbestemmelsenes § 32 for restriksjoner i arealbruk.

*For H190-soner angitt med nummer i bestemmelsene nedenfor gjelder disse fremfor § 32.*

### § 72.1 H190_145-146

Ved omfattende inngrep i grunnen innenfor H190_145-146, som sprengning, brønnboring eller lignende, skal det foreligge en fagmessig vurdering av grunnforhold og ivaretagelse av jernbanetunnelen. Jernbanemyndighet (BaneNor) skal kunne uttale seg til denne vurderingen før det gis tillatelse til å igangsette omsøkte tiltak.

### § 72.2 H190_147

Restriksjoner i arealbruk er gitt i reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse (plan_id 20190180)

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

## § 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet

Innenfor avklaringssone for støy og luftkvalitet kan bebyggelse med støy- og luftfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone på følgende vilkår:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.
- Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet.
- Ved andre funksjoner enn bolig (helseinstitusjoner, undervisningslokaler og liknende) skal pasientrom/undervisningsrom) vende mot den stille siden. Det tillates ikke etablering av videregående skoler, grunnskoler eller barnehage i rød sone.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

## § 74 H310 Ras- og skredfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og 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.

***Retningslinje:*** *Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

## § 75 H320 Flomfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H320 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av flomfaren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

## § 76 H350 Brann- og eksplosjonsfare (Slagentangen og Rygg Miljøpark)

Innenfor disse sonene tillates kun etablering av anlegg og installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten på stedet eller anlegg og installasjoner med bruk som er i overenskomst med storulykkevirksomheten.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

## § 77 H360 Skytebaner

Innenfor sonene er det ikke tillatt med aktivitet eller tiltak uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

## § 78 H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

**Veiledning**
For de aller fleste av høyspentanleggene i kommunen er Lede AS ledningseier. Faresonen indikerer både at høyspentledningen representerer en fare og at tiltak kan medføre fare for høyspentledningen. Faresonen er ikke en indikator på høypentledningens magnetfelt, jf. §42-4, men gir en indikasjon på hvor det vil være hensiktsmessig å undersøke dette forholdet. Distribusjonsnettet, ledningene med lavest spenning, er ikke vist med faresoner på kommuneplankartet.

### § 79 H380 Sone for militær virksomhet (øvingsfelt i sjø)

Det tillates ikke faste anlegg i sjø innenfor sonen.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

### § 80 H390 Grunnforurensning

Sonene viser områder der grunnforurensning er påvist eller det er kjent mistanke om grunnforurensning. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak uten at grunnforurensningen er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak utført.

*Ved detaljregulering av områder som kan åpne for bygging på tidligere deponier, skal det gjøres videre utredning av deponiene i samsvar med Miljødirektoratets veileder M-1780/2020.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

**Veiledning**
Faresoner for forurenset grunn viser områder med kunnskap eller mistanke om forurenset. Et område kan være forurenset selv om det ikke ligger inne som faresone i kommuneplanens arealdel og grunnforurensningsdatabasen er kontinuerlig under utvikling.

**Henvisninger**
Bygging og graving i forurenset grunn
Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase

## Særlige hensyn

### § 81 H530 Friluftsliv

*Dette er LNF-områder hvor friluftslivet er mer dominerende enn i LNF-områder ellers. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet tillegges vekt, jf. pbl § 11-8 c.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

### § 82 H550 Landskap

*Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal landskapshensyn tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

## § 83 H560 Bevaring naturmiljø

*Dette er hovedsakelig LNF-områder hvor bevaring av naturmiljøet er et mer dominerende hensyn enn landbruk og friluftsliv . Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til bevaring og fremming av naturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

**Veiledning**
Hensynet gjelder også der arealformålet ikke er LNF. Denne hensynssonen er spesielt mye brukt i og langs vassdragene og dette må ses i sammenheng med kommuneplanens bestemmelser om vannforvaltning.

## § 84 H570 Bevaring kulturmiljø

*Disse områdene har nasjonal og/eller lokal kulturmiljø- og kulturlandskapsverdi. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til kulturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c, også i tolkningen av kommuneplanens utfyllende bestemmelser om løsninger og kvalitet. Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt, jf planens § 16.*

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

**Veiledning**

Innenfor flere av sonene drives det aktivt landbruk, og denne næringen sikrer opprettholdelse av kulturlandskapet slik vi kjenner det. Hensikten med hensynssonene er å bevare nasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Enkelte av sonene er gitt en kort beskrivelse i veiledningsteksten under, som veiledning til hva som er spesielt verdifullt i det enkelte kulturmiljø og som skal tillegges vekt ved vurdering av endringer i områdene. Både lokalt, regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø er med i opplistingen.

**Jarlsberg H570_123**
Jarlsberg Hovedgård er et av Norges best bevarte slottsanlegg og kan oppleves i sin opprinnelige, landskapsmessige sammenheng. Gårdsanlegget med Sem kirke, husmannsplasser, veier, alléer, parker, rettersted mm ligger i et sammenhengende, åpent kulturlandskap som skal bevares. Området er usedvanlig rikt på kulturminner. Brænderidammene i Tomsbakken er statlig listeført kulturmiljø.

**Slagendalen og Oseberg H570_124**
Slagendalen rommer mer enn tusen års bosetningshistorie. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det åpne landskapet forøvrig som tilkjennegir den historiske kontinuiteten. Oseberghaugen er et nasjonalt monument og sammenhengen mellom haugen, landskapet og øvrige kulturminner har nasjonal verdi.

**Torgersøya H570_125**
Naturskjønn og frodig øy med stort artsmangfold av strandplanter. Øya har spredt hyttebebyggelse og er del av et større nasjonalt viktig kulturlandskap. Klokketårn med tåkeklokke er fredet.

**Aker gård H570_130**
Et sammenhengende, åpent og spesielt frodig kulturlandskap omkranser storgården Aker. Landskapsrommet med hellende åkre ned mot Akersvannet avgrenses av åser i nord, øst og sør og raet i vest. Kulturlandskapet

kjennetegnes av frodige randsoner, alléer, steingjerder, beiter, åkre og markante trær. Området er rikt på kulturminner

**Linnestad H570_132**
Snorre Sturlason beskriver to slag på Re på 1100-tallet. Ett av dem er oppdaget på Linnestad. Dette er Nordens eldste påviste slagsted. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det kuperte landskapet for øvrig som kjennetegner landskapets særpreg. Rester av veier og graver viser at området er et gammelt knutepunkt.

**Våle prestegård og kirke, Kaupang, Huseby og Guåker H570_122**
Stort, sammenhengende og særegent landskap med et svært alderdommelig preg. Gamle veiløp og sammenhengen mellom vei, gårder, kulturminner og landskap er vesentlig. Området er usedvanlig rikt på kulturminner.

**Holmsvannet og Revåvannet H570_131**
Området rundt Holmsvannet og Revåvannet er et av de riktig gamle bosetningsområdene i indre Vestfold. Gravfelt, gårdene og veiene viser alderdommelige mønstre. Mellom vannene ligger bygdeborgen på Tjuvberget omgitt av skoger som før var setermark.

**Husøy tidligere tollstasjon H570_127**
Kulturmiljøet er statlig listeført.

**Henvisning**
Mer utfyllende beskrivelser av regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø og -landskap i Vestfold

## § 85 H590 Sikring av mineralressurser

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 bokstav c.

**Veiledning**
Sonene er sikret fremtidig uttak av byggeråstoff i et svært langsiktig perspektiv. Sonene skal holdes fri for inngrep for å sikre fremtidig mulig uttak av byggeråstoff.

# Båndleggingssoner

## § 86 H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven

**H710_08-09**
Sonene er båndlagt i påvente av detaljreguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder. Bestemmelser til båndleggingen er gitt i kommunedelplan for ny fastlandsforbindelse (3803 90021)

**H710_10**
Sonen er båndlagt i påvente av regulering av midlertidig massedeponi, jf. kommunestyrets sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 03.04.2024 (sak 034/24).

**Hjemmel**

Pbl. § 11-8 bokstav d

## § 87 H720 Båndlegging etter naturmangfoldloven

- H720_11 Ilene (verneforskrift)
- H720_12 Store Gullkrone (verneforskrift)
- H720_13 Lille Gullkrone (verneforskrift)
- H720_14 Akersvannet (verneforskrift)
- H720_15 Presterødkilen (verneforskrift)
- H720_16 Bliksekilen (verneforskrift)
- H720_17 Karlsvika plantevernområde – Solli (verneforskrift)
- H720_23 Verpeelva (verneforskrift)
- H720_25 og 26 Ryggsåsen (verneforskrift)
- H720_24 Grøum (verneforskrift)
- H720_22 Tangenbekken (verneforskrift)
- H720_18 Langrudmyra (verneforskrift)
- H720_19 Krøsstjernåsen (verneforskrift)
- H720_20 Våle Prestegårdsskog (verneforskrift)
- H720_21 Tolvmannsmyr naturreservat (verneforskrift)
- H720_27 og H720_28 Sjuve naturminne
- H720_30 Grøumgrana naturminne
- H720_31 Himberg naturminne

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 bokstav d

## § 88 H730 Båndlegging etter kulturminneloven

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 bokstav d

**Veiledning**
Alle kulturminner eldre enn 1537 og byggverk eldre enn 1649 fredet etter kulturminneloven kapittel II, uavhengig av om de er vist med båndleggingssone H730 i kommuneplankartet.

1) Automatisk fredet bygrunn, jf kulturminneloven kapittel II:

   - H730_33 (Middelalderbyen Tønsberg)
   - H730_50 (Teie Hovedgård)

## § 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg

*I tillegg til kulturminneloven kapittel II, gjelder følgende bestemmelser for området:*

1) Trær

Trær innenfor området kan ikke fjernes uten tillatelse fra Tønsberg kommune.

*Nye trær kan etableres på måter som ikke skader den fredede bygrunnen, f.eks med rotsperreduk eller i plantekasser. Løsning og treslag skal godkjennes av kommunen og kulturmiljøforvaltninga.*

2) Overvann

Nye bygge- og anleggstiltak innenfor båndleggingssone etter lov om kulturminner skal ikke medføre reduksjon i grunnvannsnivå i byggeområdet eller tilstøtende områder. Før igangsetting skal tiltaket være godkjent av kulturmiljøforvaltninga.

Ved etablering av kommunale VA-anlegg skal det tilstrebes at grunnvannstanden ikke reduseres.

Det tillates ikke bruk av grunnvannspumper innenfor hensynssonen.

Overflatevann skal håndteres og infiltreres lokalt. Overskuddsvann ved ekstremnedbør eller mettet grunn grunnet langvarig regn kan ledes ut i kommunalt overvannssystem i gatenett iht. plan for overvannshåndtering i sentrum.

3) Miljøovervåking

Ved tiltak i eller i nærheten av automatisk fredede kulturlag og ruiner fra middelalder hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand eller infiltrasjon av overflatevann til grunnen kreves miljøoppfølging.

*Dette innebærer blant annet sikring av kildemateriale ved en arkeologisk gransking eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.*

**Hjemmel**
**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 3

**Veiledning**
Middelalderbyen Tønsberg og Teie Hovedgård - automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner er forbudt uten særskilt søknad og dispensasjon gitt av Riksantikvaren, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

2) Automatisk fredede kirker og kirkesteder:

- H730_37 (Slagen kirkested)
- H730_38 (Ramnes kirke og kirkested)
- H730_39 (Rød kirkested)
- H730_40 (Våle kirke og kirkested)
- H730_41 (Vivestad kirkested)
- H730_47 (Fon kirkested)
- H730_48 (Sem kirkested)
- H730_49 (Sem kirke)

3) Listeførte kirker:

- H730_33 Tønsberg domkirke
- H730_35 Husøy kirke
- H730_36 Valløy kirke
- H730_37 Slagen kirke
- H730_41 Vivestad kirke

Listeførte kirker forvaltes etter kirkebyggforskriften §4
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-18-2827

4) Andre fredninger:
   - H730_34 Halfdan Wilhelmsens Allé 17 (forskrift)
   - H730_42 Våle Prestegård (vedtaksfredet)

5) Følgende kulturminner i Tønsberg kommune er fredet etter kulturminneloven, men ikke vist som egen båndleggingssone H730 i plankartet:
   - Iras hus (forskrift)
   - Sem fengsel (forskrift)
   - Berg fengsel (forskrift) (inngår i hensynssone 570_123)
   - Torgersøya fyr (inngår i hensynssone 570_125)
   - Kanalbrua (forskrift)
   - Nedre Langgate 18 (Foyngården) Hovedbygning, m/ uthusfløyer 1800-1850, fredet 1924. (inngår i båndleggingssone H730_33)
   - Nedre Langgate 26, (Britanniagården) Portal 1775-1800, fredet 1924. (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #26 Sentrum)
   - Nordbyen 16 (Bentegården), bolighus 1725-1800, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #24 Nordbyen)
   - Storgaten 55 (Kossegården), Våningshus 1807-1825, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #24 Nordbyen)
   - Tollbodgaten 14 (Kockegården), Våningshus ca. 1790, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #25 Fjerdingen)
   - Heierstadloftet, Vestfold Fylkesmuseum, middelalder, automatisk fredet
   - Svend Foyns Arbeiderboliger, fredet 1986
   - Smidsrødhuset, Nøtterøyhuset, Slottsfjellmuseet, fredet 1923
   - Ramnes Prestegård, fredet 1991
   - Jarlsberg hovedgård, fredet 1939 (inngår i hensynssone H570_123)

## § 90 H740 Båndlegging etter annet lovverk

H740 Høyspenttraséer: Båndlagt etter energiloven – Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 bokstav d

**Veiledning**
Netteier for høyspenttraséer innenfor båndleggingssoner vist på kommuneplankartet er Statnett SF.

## Gjennomføringssoner

### § 91 H810_G2 Kaldnes Vest

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Kravet om felles planlegging kan oppfylles ved en strategi- og prinsipplan eller tilsvarende med føringer for utbygging av området, jf. samarbeidsprosjekt med Færder kommune.

3) Felles plan skal sikre sammenheng innad i området og samspill med omkringliggende områder, og ta stilling til hovedtrekkene ved arealdisponeringene i området, herunder:
   - allmennhetens tilgang til sjø- og rekreasjonsområder, med god tilgjengelighet mellom grønnstruktur og sjøfronten
   - mobilitetsstrategi der gange, sykkel og kollektivtransport er prioritert foran privatbil. Det skal også tilrettelegges for dele- og sambruksløsninger
   - fordeling av areal mellom bolig, næring og tjenesteyting.
   - om videre planlegging skal gjøres gjennom område- eller detaljregulering og modell for gjennomføring av offentlig infrastruktur og grønnstruktur
   - Hvordan nødvendig varehandel for å dekke det lokale behovet og tjenester skal plasseres i området for å styrke gater og torg

4) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:

Tiltak for å legge til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse og fasiliteter i inntil 10 år.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 bokstav e

### § 92 H810_G3 Stensarmen

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før det kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Krav om felles planlegging skal oppfylles gjennom utarbeidelse av områdeplan etter pbl for arealene som omfattes av hensynssonen. Området skal utvikles med kvartalsstruktur og varierte byggehøyder som trappes ned mot Kanalen.

3) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
   a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/reparasjon av bygning, fasadeendring, bruksendring innenfor tillatte underformål).
   b) Etablering av rigg- og anleggsområde innenfor areal avsatt til offentlig og privat tjenesteyting

4) Etablering av boliger innen hensynssonen H810_G3 utløser krav til felles planlegging og inngår ikke i unntakene over.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 bokstav e

## § 93 H810_G5 Vallø

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Krav om felles planlegging kan oppfylles gjennom områdeplan etter pbl eller ved utarbeidelse av reguleringsplan for hele sonen samlet eller ved en felles steds- og mulighetsstudie der samlede konsekvenser av utbygging av hele sonen er vurdert når det gjelder utbyggingsvolum, natur, allmennhetens tilgang til strandsonen, kulturmiljø og trafikk.

3) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
   a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/reparasjon av bygning, fasadeendring)
   b) Tiltak som legger til rette for næringer innen båtservice og -reparasjon

4) Kommunen vil legge særlig vekt på konsekvensen for trafikk, kulturmiljø og allmennhetens tilgjengelighet til sjøen ved vurdering av om kravet til felles planlegging kan unntas.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 bokstav e

## § 94 H810_G4 Stasjonsområdet

1) Innenfor sonen gjelder krav om felles planlegging etter plbl § 11-8 tredje avsnitt bokstav e).
   Unntak fra krav om felles planlegging:
   - Oppføring av byggverk og tiltak på eksisterende veier og parkeringsområder som er nødvendig for drift av jernbanen med tilhørende stasjonsfunksjoner.

2) Krav om felles planlegging kan oppfylles ved utarbeidelse av mulighetsstudie for hele sonen før detaljplanlegging. Areal til innfartsparkering, busstilgjengelighet og sykkelparkering skal prioriteres foran øvrige funksjoner innenfor området. Visuelle virkninger på omkringliggende by- og kulturmiljø vil være et særlig viktig utredningstema.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 bokstav e

## § 95 H820_G1 Nedre bydel

1) Det stilles krav til felles planlegging av de ubebygde tomtene innenfor det enkelte kvartal.

2) Illustrasjonen angir maksimal tillatt bygningshøyde og for hvilke eiendommer det stilles krav til langbygg (L) og kvartalsbygg (K):




3) Byggenes BYA (fotavtrykk) skal fastsettes i reguleringsplan.

4) Kvartalsbebyggelse skal deles opp i fasader med ulik karakter i form av farge, materialbruk og gesimshøyde. Der illustrasjonen angir ulike høyder for sammenhengende kvartalsbebyggelse skal endelig avgrensning av bygningsvolumene avklares i reguleringsplan.

5) Nye langbygg skal ha saltak og fremstå som selvstendige bygningskropper.

6) Ny bebyggelse skal ligge inntil gatelegemet i tverrgatene. Gatebelegg skal brukes aktivt for å fremheve tverrgatenes historie.

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 5, 6 og 8.

## Videreføring av reguleringsplan

### § 96 H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret

Innenfor områder med hensynssone H910 skal gjeldende reguleringsplan gjelde uendret, jf. § 2-4

**Hjemmel**
Pbl. § 11-8 bokstav f

Bygn. anm. nr. 125
1960

0 4 H A E / 209030 Geomatikk
1007/253/0/0 1960 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



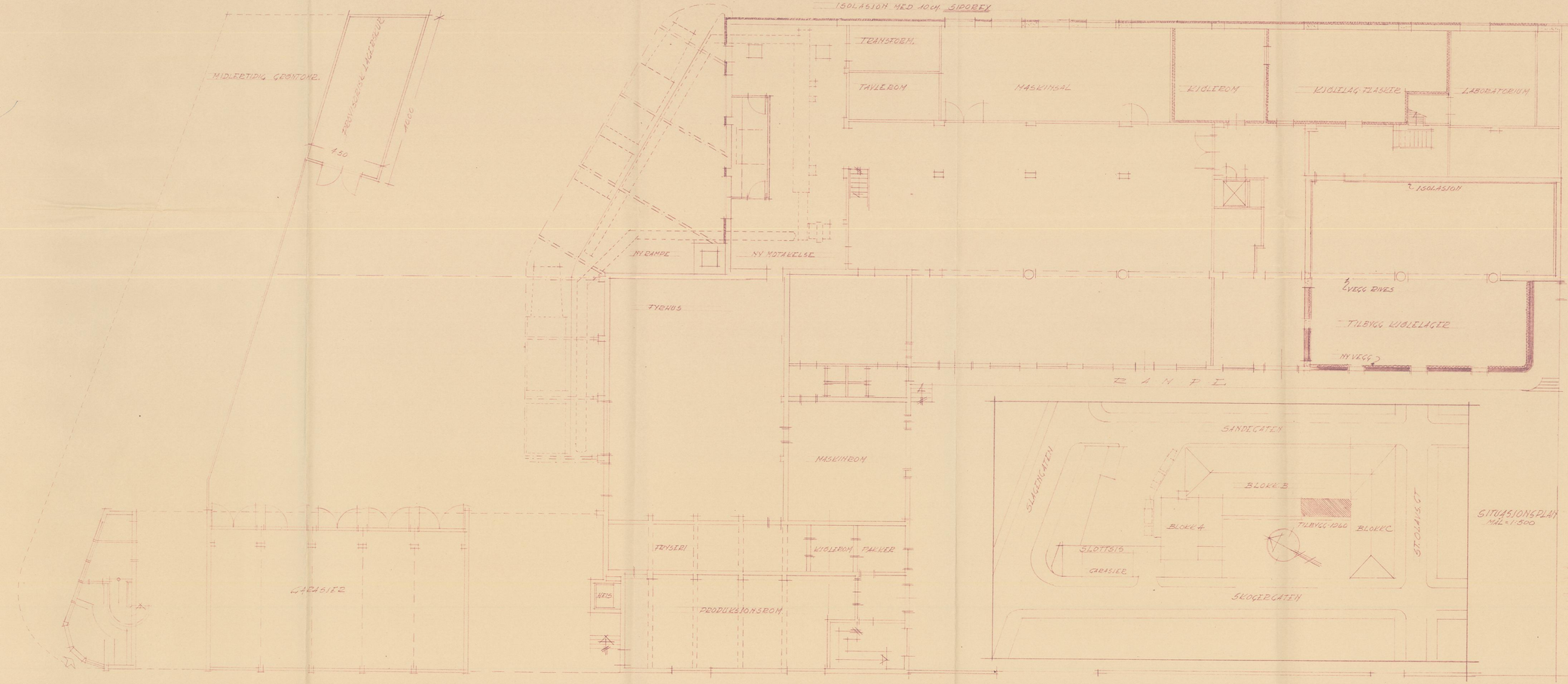

tilbygg - flaskelager - 1. etasje — 1. etappe. tilbygg - kjøle lager 1960.

mot gårdsplass

TØNSBERG MEIERI — NYTT PÅBYGG —
tredje bygg B. M = 1/100

Tønsberg Sept. 1955 - Arkt. m.m.a.l. Tor Hovi.
korr: Okt. -1955.
korr: 5/1. - 1956 ; 1/2-60. Sl. nr. 92. B.

Bygn. anm. nr. 125
1960




TØNSBERG MEIERI A/L
OVERSIKTSPLAN MÅL = 1:100
ARK. MNAL TOR HOVI. TØNSBERG
AUGUST-1960

Kontroller målene på stedet slik at det ikke blir hugget drageropplegg under bestående dragere eller søyler.

Godkjent
Tønsberg bygningsvesen
Tønsberg, den 18/10-60
St-Li:

Bygn. anm. nr. 125
1960

3"×8" % ~70

SNITT.
se også ark.tegning.

Flukter bestående rampe.

16
70
131
45

Bestående | Bygning Blokk B.

Søyler over. Kontroller!

Dør over tas oppe ?

Bestående rampe fjernes.

Tr.sp bånd ~900

P.13 fordelejern ø10 hv.25 cm

P.6 ø13 hv.50 i o.k.

P.10 ø10 hv.36 i o.k.

Bestående

P.6 ø13 hv.36 i o.k.

P.8 P.7 P.4 P.9 P.5 P.8

d=13 cm

ø13 avv. hv.18 cm

P.25 ø13 hv.30 cm

D-1 30/55

D-2 30/45 D-2 D-3 D-3 D-3B 25/45

1350 125 225 275 275 275 175

P.11

30 150

nytt

d=16

50

Passes i eget fett.

P.12 ø13 hv.22 cm i o.k.

C-HP.12 d=10

Bestående fundament her →

P.16, 2 ø 22 i o.k.

P.16, 2 ø 22 i o.k. (forskjøvet 40 cm)

1 ø 22 P.22
1 ø 22 P.17
1 ø 22, P.19
HL = 800 kg/m²
1 ø 22 P.18
1 ø 22 P.20
P.15 2 ø 22 i o.k.
P.21
1 ø 22
1 ø 22 P.17
1 ø 22 P.19
P.22
P.21
P.24
70
P.23 2 ø 22
P.23 2 ø 22
100 464 2 ø 22, P.14
422 2 ø 22, P.14
464 2 ø 22, P.14
P.24 Bøyler ø10 hv.30 cm
D-1 30/70
P.41 1 ø 22 v/sek. drager

50 50 35
30 70
P.3 2 forankr. bøyler ø19
5 bøyler ø10, P.2
P.1 5 ø 10 oppe og nede.
2 stk. 30 kgs skinner i hv. fundament. Skinnebit sveises på toppen.
(6 stk. peler)

Fundamenter.
M = 1/20

Kfr. støping på transp. bånd med byggherre.
2 ø 25, P.31
Hugges drageropplegg, 25 mm
25
1.50
5 ø 25 P.32
2 ø 25, P.28
1 ø 25 P.29
1 ø 16 P.30
1 ø 16 P.30
2 ø 13 P.27
P.42 2 ø 25
P.33, Bøyler ø10 hv.20 cm
2 ø 25, P.26
155
D-2 30/45
2 ø 25, P.36 (i D-3B) (i P.36)
1 ø 25, P.37
1 ø 16 P.38
1 ø 16, P.38
2 ø 13, P.35
5 ø 25 P.32
2 ø 25, P.34
P.39 Bøyler ø10 hv.20 cm
Bøyler i D-3B P.40.
30
D-3 30/45
C-12

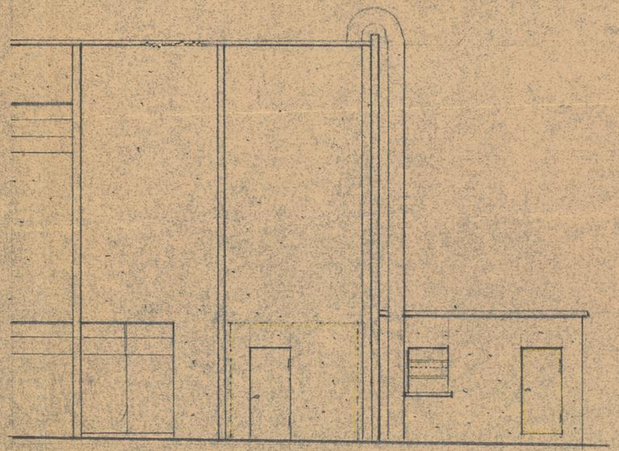
10 cm Isopor
Flisen
nettarmert nr.5
Rampe.
1/6
70
ø10
6 10 13 35
P.25
ø10 hv. 22 cm P.11
Snitt D-1
M = 1/20
30

Betongkvalitet B 200.
ø = kamstål 40.
ø = vanlig glatt.
Bøyelister bl.nr. 1, 2 og 3.

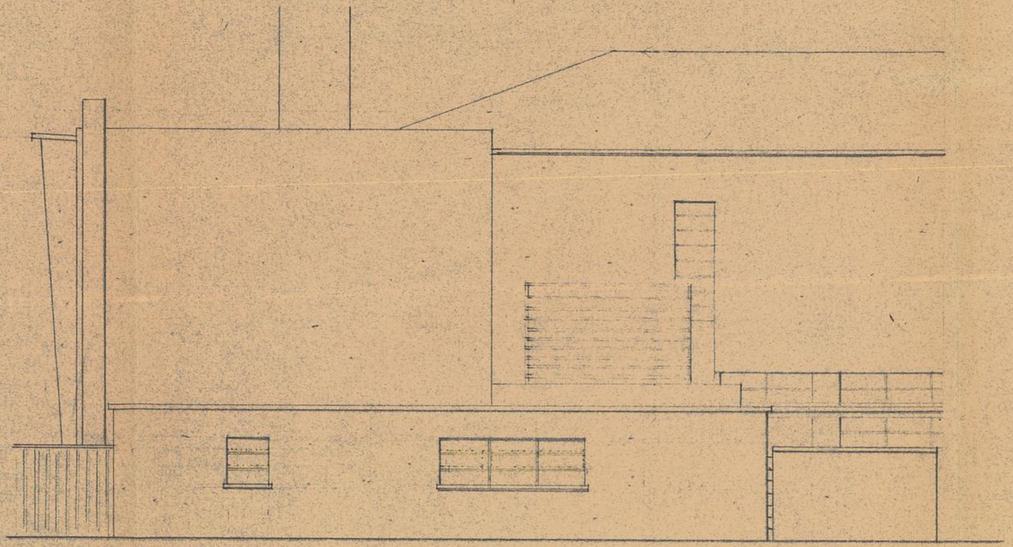
| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Meieri – Kjølelager: | M = 1/50 | 10/10.60 |
| Dekke over terreng. | 1/20 | |
| Einar S. Christiansen ing. MNIF. MRIF. | Hr. | 42-6 |

0 4 H 9 D / 208993 Geomatikk
1007/253/0/0 1946 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

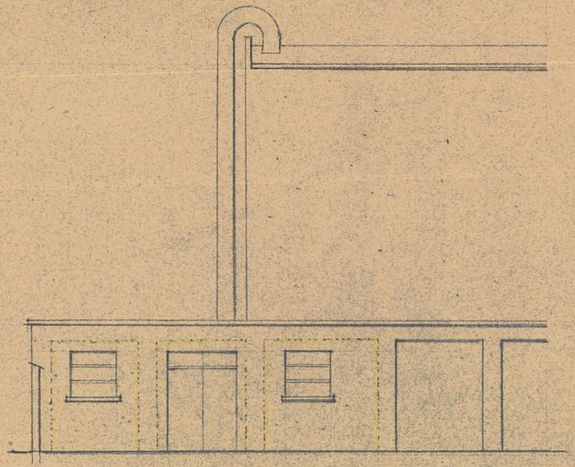
Bygn. anm. nr. 162/1946



Fasade mot Slagenveien (gårdsplass)



Fasade mot Skogergaten



Fasade mot gårdsplass.

..... Bestående Åpning.

Fasader

| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Andelsmeieri | M: 1/100 | 21.9.46 |
| Tønsberg av Vaskeri i Fyrhusblokk | | |
| Einar S. Christiansen sivilarkitekt | Ch. | X-4 |

Bygn. anm. nr. 162
19 46

c. 10,20

Lager

Lager

Kontor

c. 10,05

Sluk
c. 9,95

c. 10,00

Sluk.
c. 9,95

c. 10,05

Vaskeri

Ekesp.

Ekstra Isolasjon

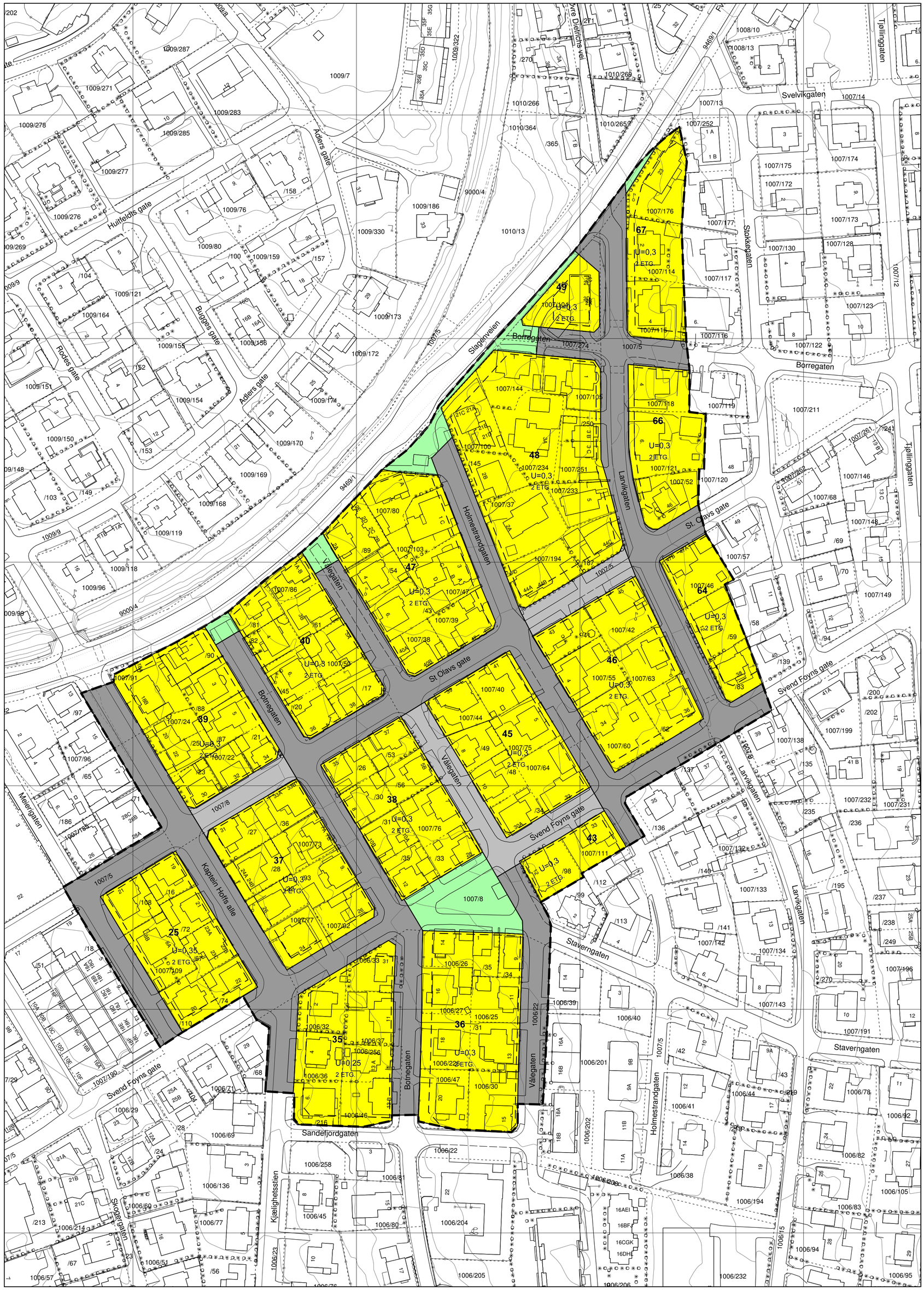
Snitt S-S

Vegg fjernes.

| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Andelsmeieri | M. 1/50 | 21.9.46 |
| Innredn. av Vaskeri i fyrhusloft | | |
| Einar S. Christiansen-ing. | Ch. | X-3 |

580900 581000 581100 581200

6571100 6571000 6570900 6570800 6570700 6570600




## TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

- BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)

- PARK, TURVEI, LEK

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

- KJØREVEI
- GANGVEI

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

# TØNSBERG KOMMUNE

**0704 00120**

## REGULERINGSPLAN FOR TRÆLEBORGOMRÅDET

| Plandata/-kart; planforslag, evt. digitalisering, revisjoner | Dato | Sign. | Behandling/vedtak | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|---|
| Utarbeidet ved byggesaks- og arealplankontoret | 23.09.77 | ØL | Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 18.11.77 - 14.01.78 | | |
| | | | Jf. bygningsrådsak nr. 210/77 | 09.11.77 | |
| | | | Vedtatt i bygningsrådet, sak nr. 042/78 | 15.03.78 | |
| | | | Stadfestet 20.10.78 | | |
| | | | Vedtatt i bygningsrådet, sak nr. 185/79 (PLANID 0704 00131) | 06.09.79 | |
| | | | Stadfestet 21.09.80 | | |
| | | | Bystyrets vedtak, sak nr. 078/80 (PLANID 0704 00141) | 10.09.80 | |
| | | | Bystyrets vedtak, sak nr. 059/81 (PLANID 0704 00139) | 17.06.81 | |
| | | | Mindre vesentlig endring vedtatt i BYR-sak nr. 242/83 | 29.09.83 | |
| | | | Mindre vesentlig endring vedtatt i BYR-sak nr. 093/84 | 10.05.84 | |
| | | | Mindre vesentlig endring vedtatt i BYR-sak nr. 199/84 | 04.10.84 | |
| | | | Mindre vesentlig endring vedtatt i BYR-sak nr. 292/84 | 15.11.84 | |
| | | | Mindre vesentlig endring vedtatt i BYR-sak nr. 293/84 | 29.11.84 | |
| | | | Bystyrets vedtak, sak nr. 074/88 (PLANID 0704 61203) | 06.04.88 | |
| | | | Mindre vesentlig endring vedtatt i BYR-sak nr. 137/90 | 27.11.90 | |
| | | | Bystyrets vedtak, sak nr. 142/90 (PLANID 0704 64202) | 12.12.90 | |

| Plandata/-kart; leveranse, revisjoner | Dato | Sign. | Behandling/vedtak | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Bystyrets vedtak, sak nr. 050/00 (PLANID 0704 64204) | 14.06.00 | |
| | | | Bystyrets vedtak, sak nr. 228/03 (PLANID 0704 64205) | 19.11.03 | |
| | | | Bystyrets vedtak, sak nr. 052/06 (PLANID 0704 64207) | 24.05.06 | |
| | | | Bystyrets vedtak, sak nr. 050/08 (PLANID 0704 64208) | 16.04.08 | |
| Digitalisering av reg.plan, ny presentasjon ihh. til alle | | | | | |
| vedtak fra periode 1977-2008, spesifisert ovenfor og | | | | | |
| MD-T-1381; Tbg kommune - Kommuneutvikling | 22.05.10 | CDY | Bystyrets vedtak, sak nr. 007/10 (PLANID 0704 20090002) | 03.02.10 | |
| | | | Bystyrets vedtak, sak nr. 098/11 (PLANID 0704 20090012) | 12.10.11 | |
| Revidert jf. bystyrets vedtak av 03.02.2010 og 12.10.2011 | 23.10.11 | CDY | Bystyrets vedtak, sak nr. 080/12 (PLANID 0704 64210) | 12.09.12 | |
| | | | Bystyrets vedtak, sak nr. 097/15 (PLANID 0704 20130086) | 07.09.15 | |
| Revidert jf. bystyrets vedtak av 12.09.2012 og 07.09.2015 | 25.07.16 | CDY | Bystyrets vedtak, sak nr. 031/17 (PLANID 0704 20150110) | 19.04.17 | |
| Revidert jf. bystyrets vedtak av 19.04.2017 | 26.04.17 | CDY | | | |
| | | | Forslag til oppheving av en del av planen | | |
| | | | Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 07.04 - 26.05.2017 | | |
| | | | Jf. UBA-sak nr. 062/17 | 31.03.17 | |
| | | | Behandlet i UBA-sak nr. 178/17 | 29.09.17 | |
| | | | Bystyrets vedtak, sak nr. 112/17 | 18.10.17 | |
| Revidert jf. bystyrets vedtak av 18.10.2017 | 19.10.17 | CDY | | | |

N
W E
S

0 1 2 3 4 5 6 km

**TØNSBERG KOMMUNE**
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010**

## FARESONER

RAS- OG SKREDFARE

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

N
W E
S

0 1 2 3 4 5 6 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

## FARESONER

( Ras- og skredfare på eget kart)

- H310_ FLOMFARE
- H320_ BRANN-/ EKSPLOSJONSFARE
- H330_ SKYTEBANE
- H370 HØYSPENNINGSANLEGG/ HØYSPENTKABLER
- H350_ SONE FOR MILITÆR VIRKSOMHET

## STØYSONER

- H290_ ANDRE STØYSONER - AVKLARINGSSONE STØY OG LUFTKVALITET

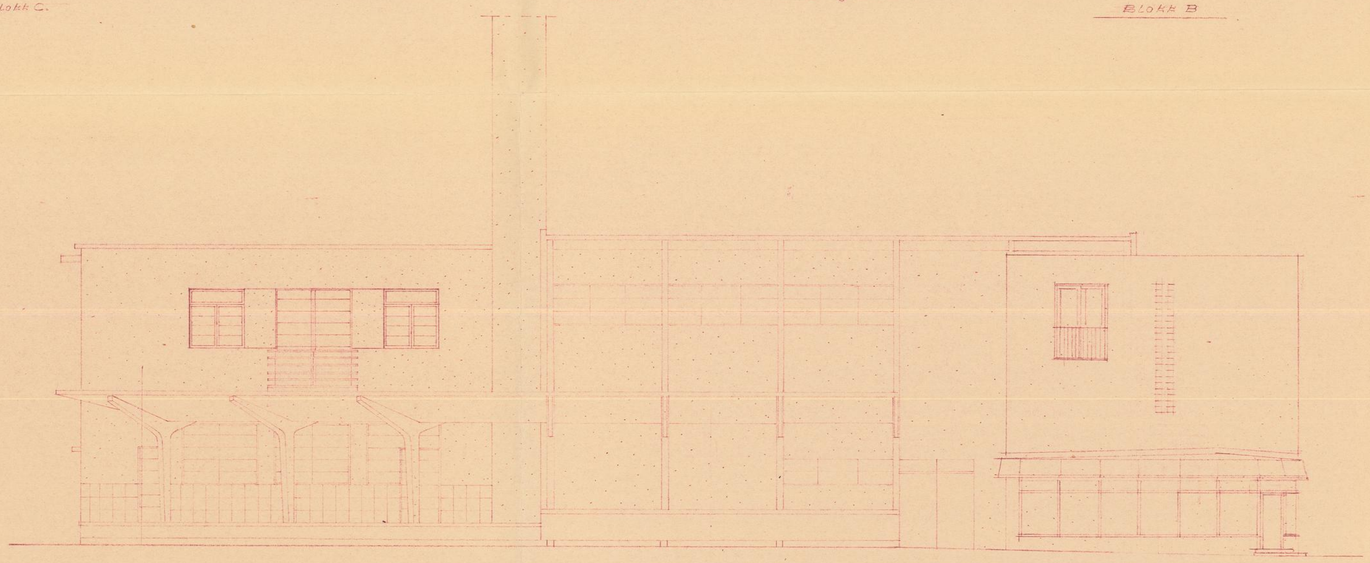
Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. 75/1967



Ny dør fra stereavdeling.

Blokk C. Fasade mot Sandegaten Blokk B Blokk A



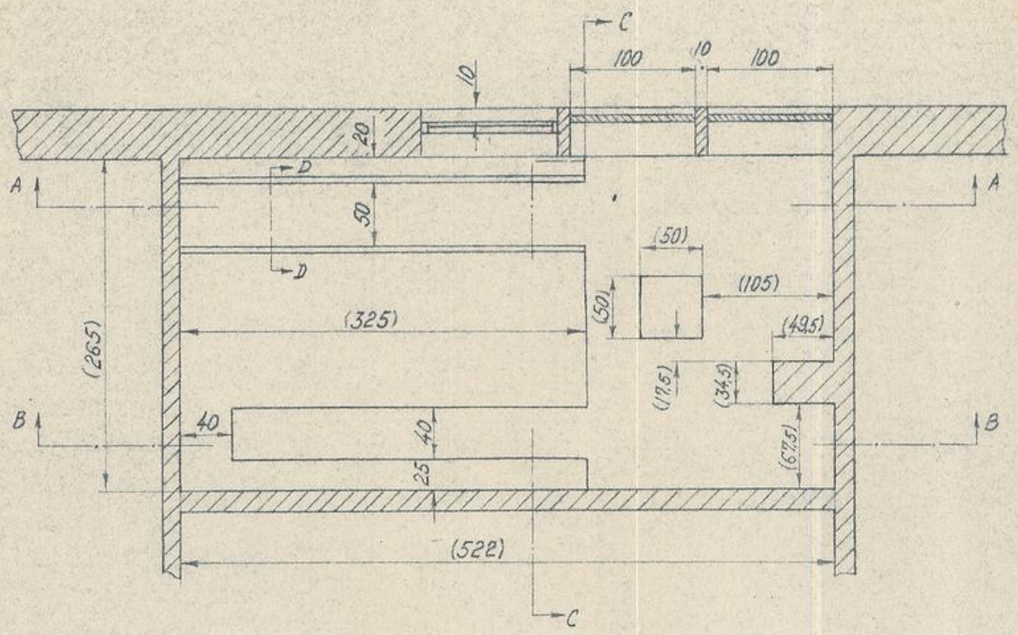
Blokk B Fasade mot Slagenveien Blokk A. Teknisk fabrikk.

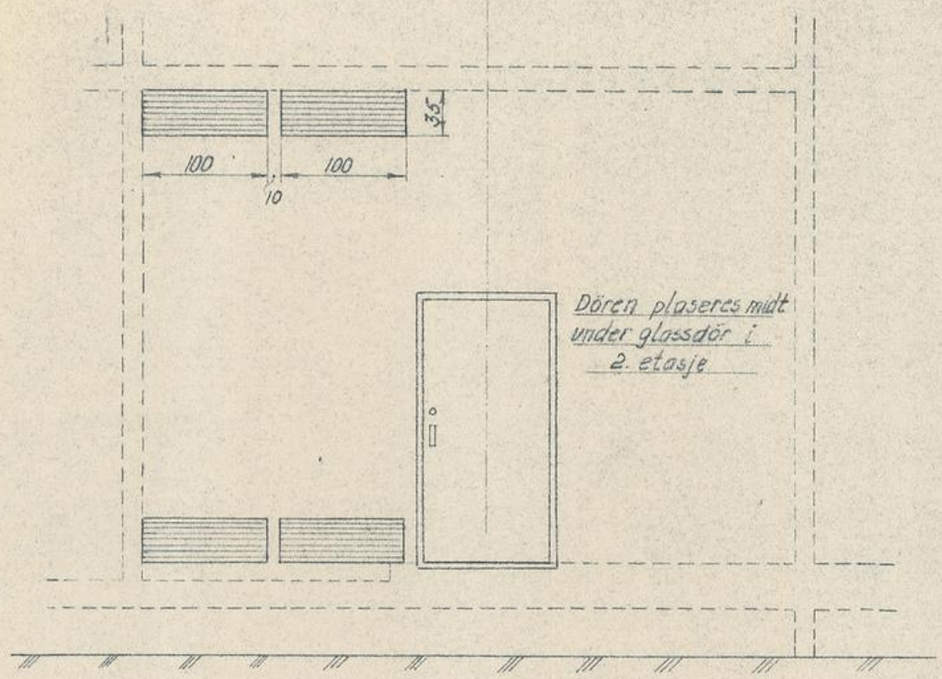
Tønsberg Meieri A/L. Fasader Maal 1:100. Arkitekt Tor Hovi Tønsberg Juni 1953. Forslag forandring juli 67 (Uly dør, sammenbygt.).

Blad nr. 82.

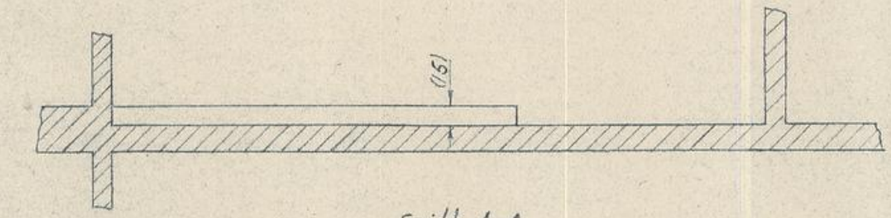
0 4 H A R / 209043
1007/253/0/0 1967 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. 88/1967

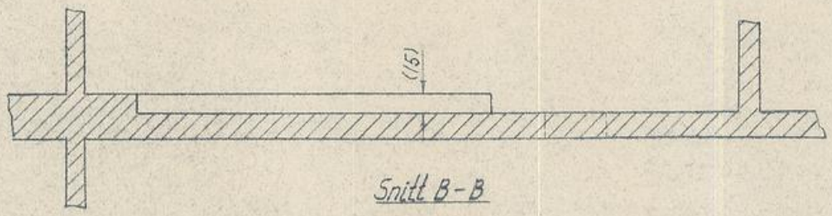


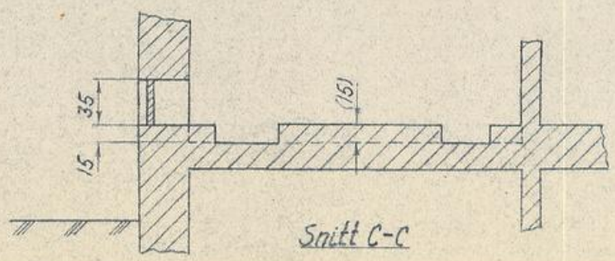

Mot Sandegaten



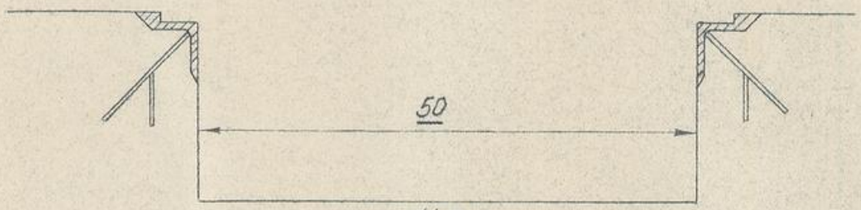

Snitt A-A




Snitt B-B




Snitt C-C




Snitt D-D
Detalj av kabelkanal
M. 1:5

Mål angitt i parentes er eksisterende mål

| | | |
|---|---|---|
| | Opprettet G.H | 20/7 - 67 |
| | Tegn G.H | 18/7 - 67 |
| Målestokk 1:50 1:5 | | |

Transformatorkiosker

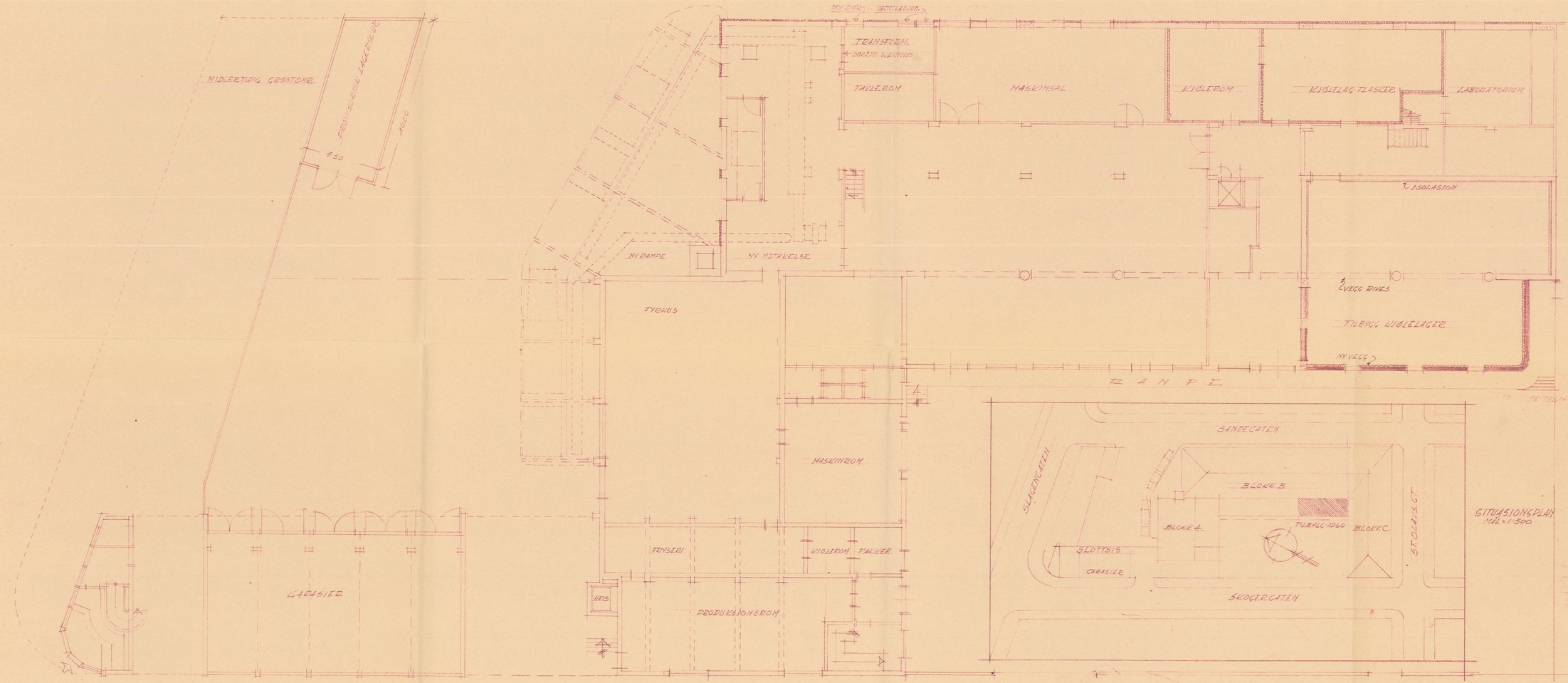
Kiosk nr. 55 - Meieriet

Ombygging - Plan og snitt.

Tønsberg Elektrisitetsverk

1104

Format A3




SITUASJONSPLAN
MÅL 1:500

FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. 81/1962

# TØNSBERG MEIERI A/L.

OVERSIKTSPLAN. MÅL = 1:100

ARK.MN.AL Tor Hovi, Tønsberg

AUGUST-1960. APRIL-63.

JULI 1967

0 4 H A I / 209034
1007/253/0/0 1963 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

NY DØR I STEDET FOR VINDU

TRANSFORM.

TAVLEROM

MASKINSAL

LIGLEROM

KJØLELAG. FLASKER

LABORATORIUM

ISOLASJON

½ VEGG RIVES

TILBYGG VØRELAGER

NY VEGG

RAMPE

MIDLERTIDIG GRØNTOMT

FREMTIDIG INNFARTSVEI

4,00

4,50

NY RAMPE

NY MOTTAKELSE

TYKHUS

MASKINROM

TØYSERI

VASKEROM

FARGER

VEIS

PRODUKSJONSROM

GARASJER

SANDEGATEN

SLAGERGATEN

BLOKK B

BLOKK A

TILBYGG 1960

BLOKK C

SLOTTSVEIS

GARASJER

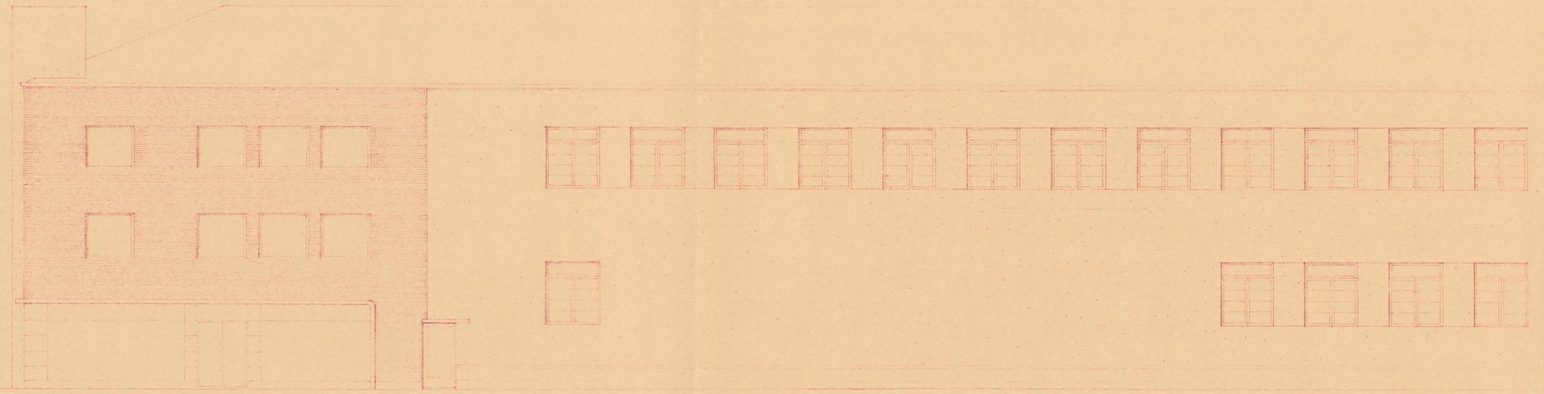
SLOGERGATEN

STOLAVSGT

SITUASJONSPLAN
MÅL = 1:500

Bygn. anm. nr. 31/1963

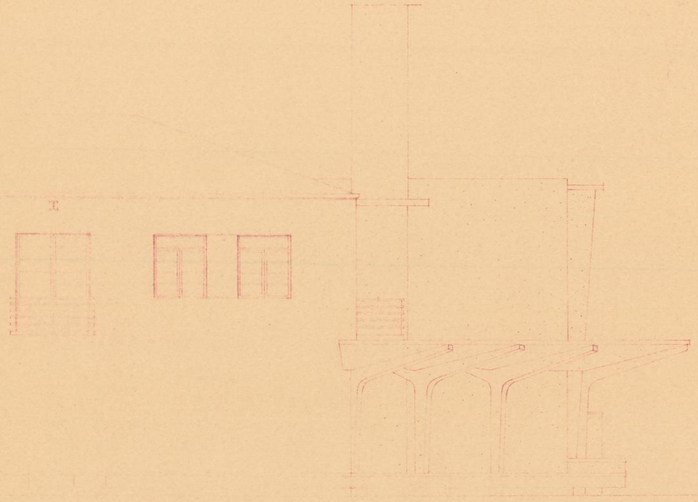
TØNSBERG MEIERI A/L.
OVERSIKTSPLAN MÅL = 1:100
ARK. M. AL. Tor Hovi. Tønsberg
AUGUST - 1960



Blokk C

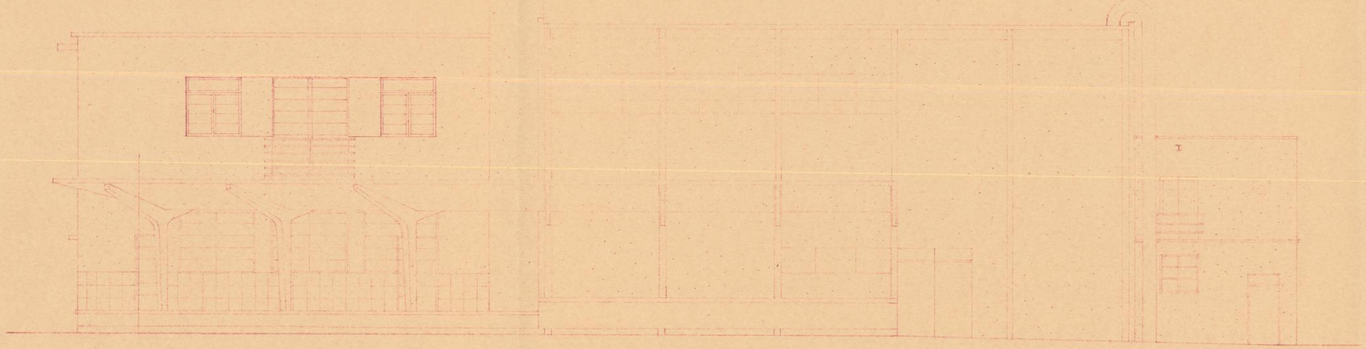
Fasade mot Sandegaten

Blokk B



Blokk A

Bygn. anm. nr. 38/1963



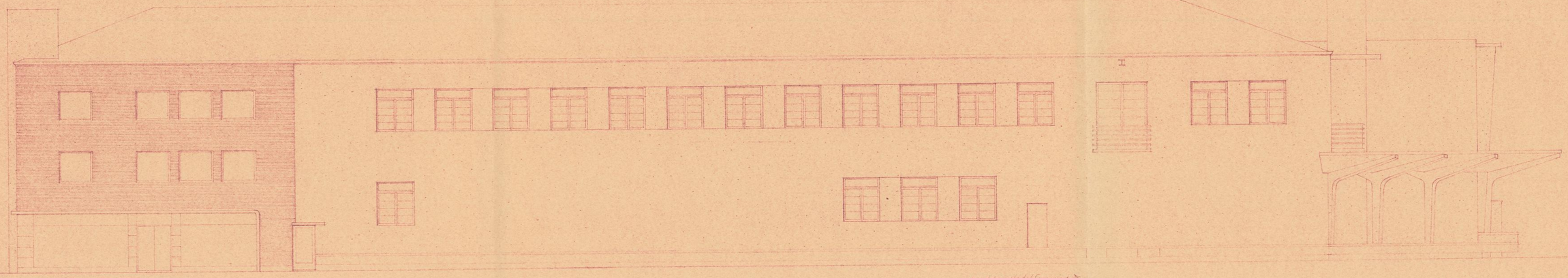
Blokk B

Fasade mot Slagerveien

Blokk A

Tønsberg Meieri A/L. Fasader Maal 1:100. Arkitekt Tor Hovi Tønsberg Juni 1963.

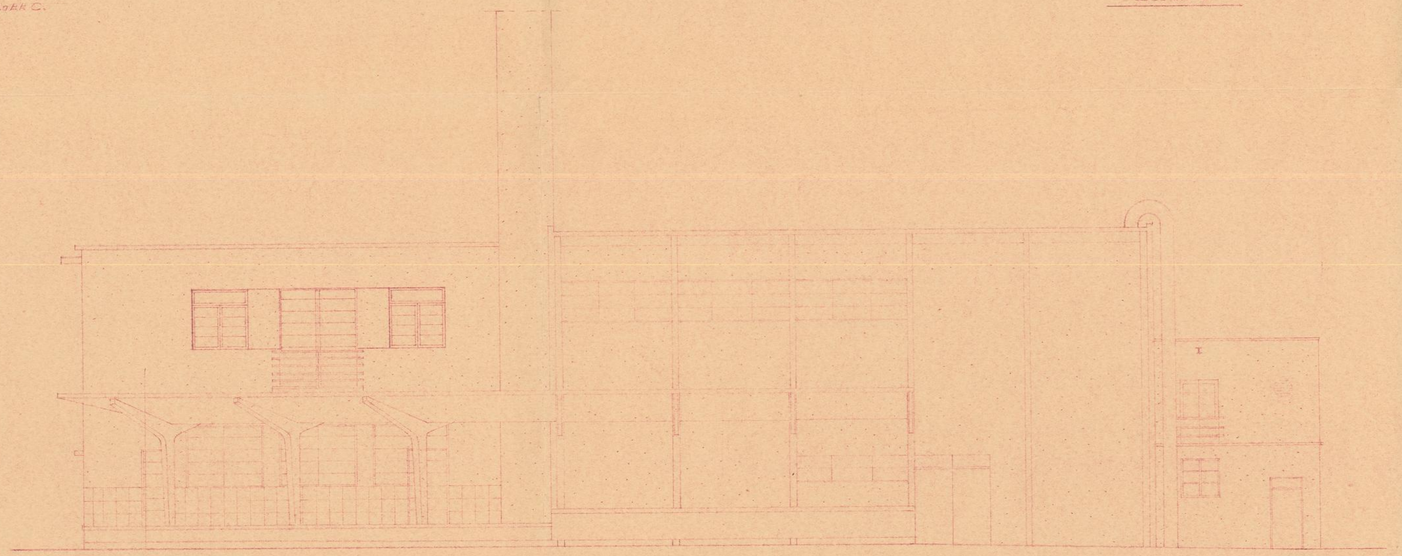
Bygn. anm. nr. 31
1963



By dør istedfor vindu

Fasade mot Sandegaten

Blokk C. Blokk B Blokk A



Fasade mot Sløgenveien

Blokk B Blokk A

Tønsberg Meieri A/L. Fasaden. Målt 1:100. Arkitekt Tor Høvi Tønsberg Juni 1963. Forslag forandring capitl 63 (by dør istedfor vindu)

Blad nr. 82.

0 4 H 9 J / 206999
1007/253/0/0 1948 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

Bygn. anm. nr. 127 / 1948

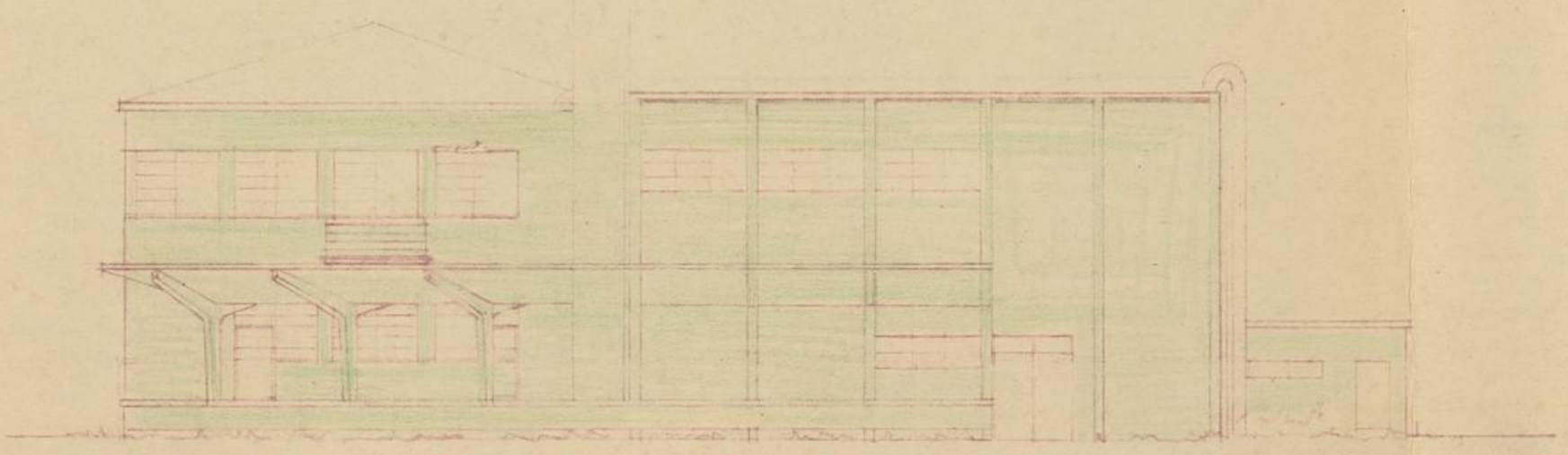
Utenforrom

Vinsgaten

Gatelinje

INNREDNING OG OMLEGGNING AV VOTTAKELSEN MED OVERDEKKET RAMPE | PLAN AV 1STE ETASJE | MÅLT 1:100 | TØNSBERG MEIERI A/L

Bygn. anm. nr. 127
19 48



mot Skogenveien

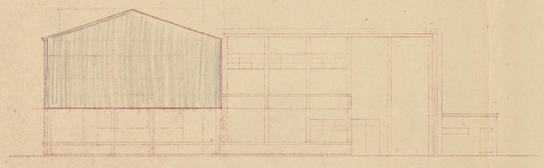
Malerbakken

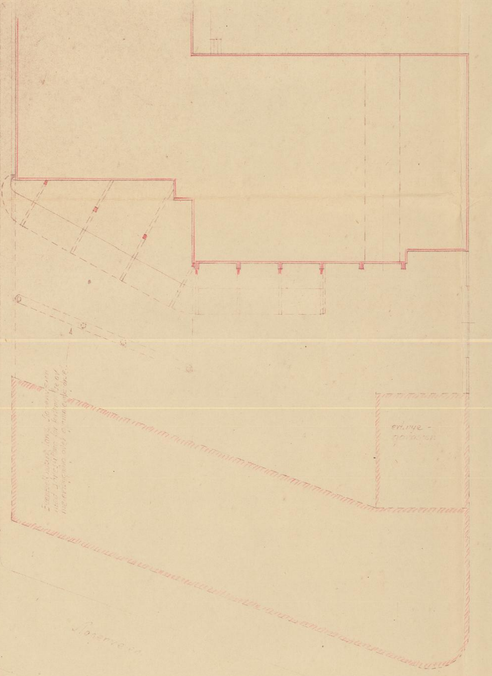
Lønningen

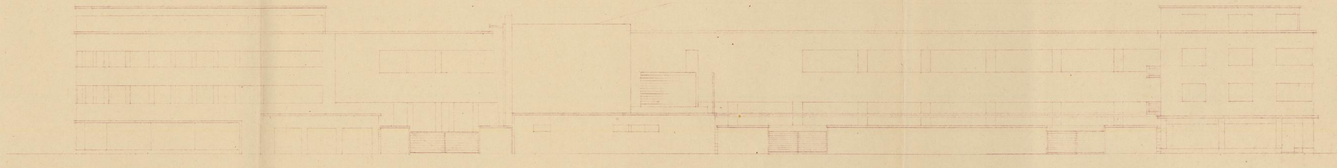
Nedenfor dette for parkering
tilhørende

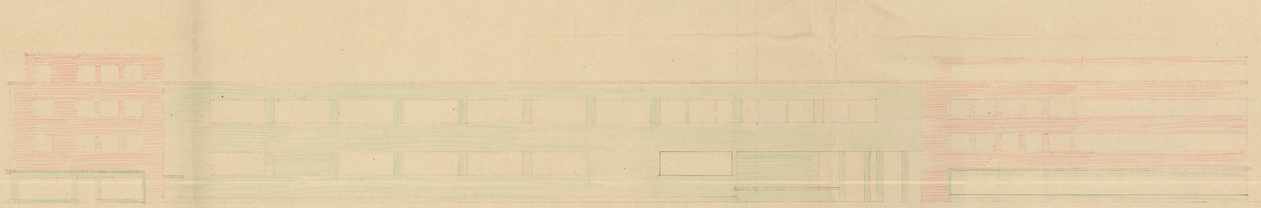
Nedenfor dette for parkering
tilhørende

Bygn. anm. nr. 127
49/48

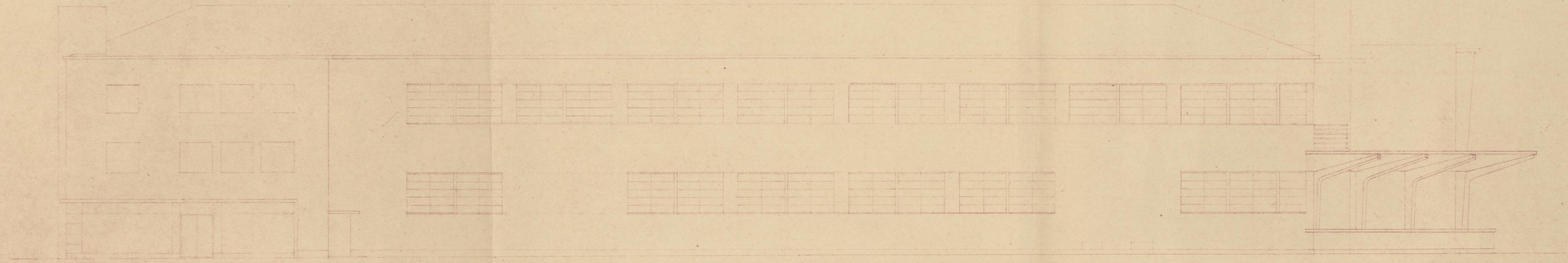




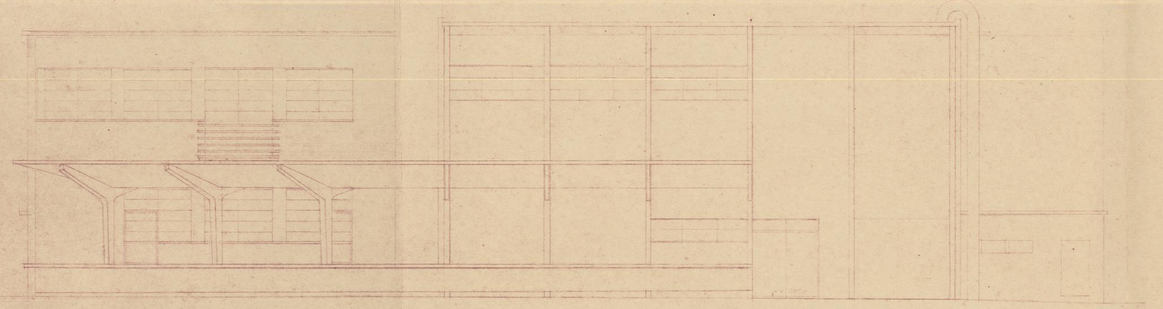




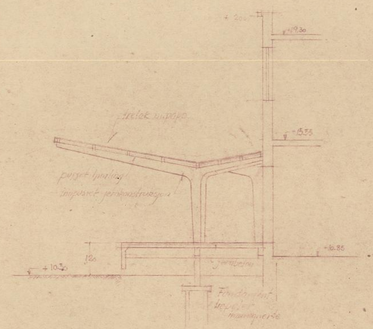
Bygn. anm. nr. 127/48



BLOKK C. FASADE MOT SANDESKATEN. BLOKK B. BLOKK A.

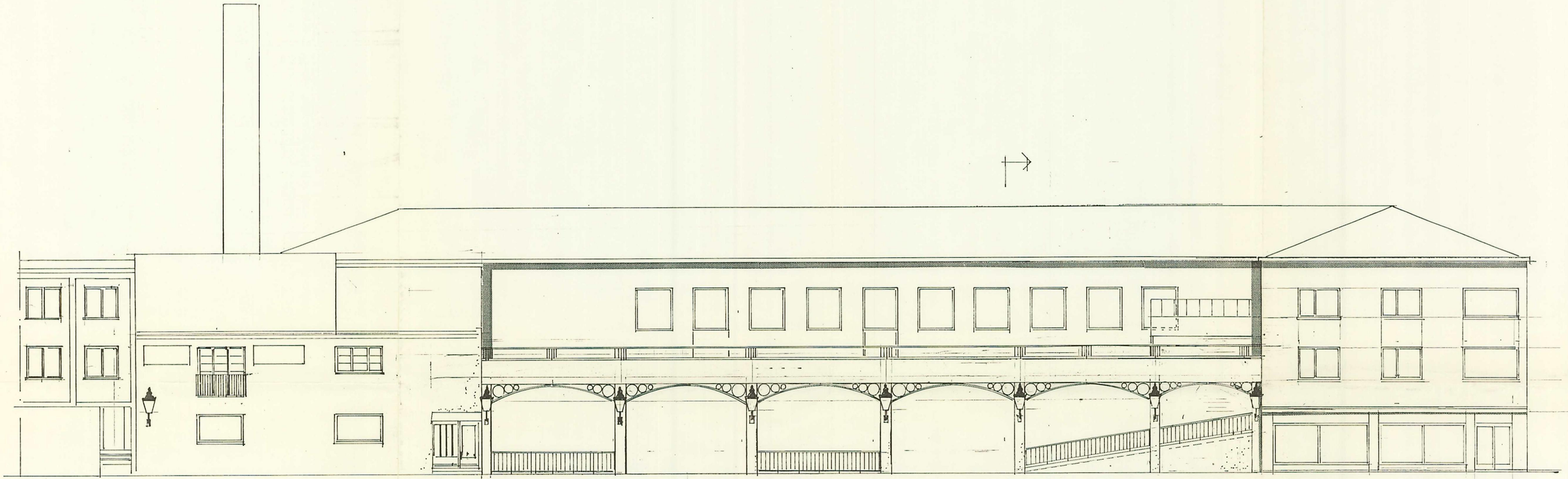


BLOKK B. FASADE MOT JLAGSVEIEN BLOKK A.

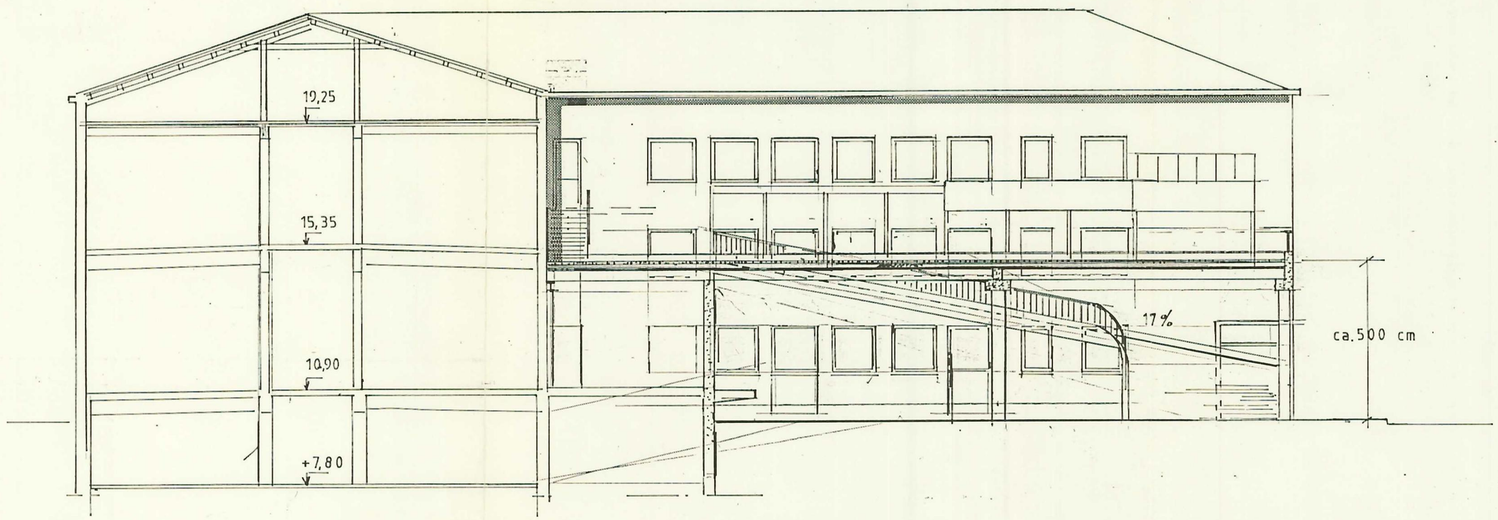


SNITT A-A

OMLEGNING AV MOTTAKELØEN. NY RAMPE MED TAK OVER. | FASADER OG SNITT | MAAL 1:100 | TØNSBERG MEIERI A/L | SANDEGT. 1 | ARKITEKT: TOR HOVI. TØNSBERG | SEPT. 1948.



FASADE MOT SKOGERGATEN




SNITT

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår

07.05.90 sak D 310/90

MEIERIGATEN KVARTALET 3100 TØNSBERG

INGENIØR PER FJELDHEIM SMIDSRØDV. 3 B 3100 TØNSBERG

PLAN 2 ETG. PRODUKSJONS HALL

PLAN PARKERINGSDEKKE 40 PLASSER

PLAN 3 ETG. KONTORFLØY

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
07.05.90 sak D 310/90

21/3-90

MEIERIGATENKVARTALET
3100 TØNSBERG

INGENIØR PER FJELDHEIM SMIDSRØDV. 3 B 3100 TØNSBERG TLF 20880

MEIERIGT.

710

4900

1290

1500

530

RAMPE

ST. OLAVSGT.

3901

2343

1824

500

100

1710

3803

1304

21/3-90

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår

07.05.90 sak D 310/90

PLAN 1 ETG.

SKOGERGT.

MEIERIGATEN KVARTALET
3100 TØNSBERG

1/100

INGENIØR PER FJELDHEIM SMIDSRØDV. 3 B 3100 TØNSBERG, TLF. 20880

Skrue-gaten

Kull

Trans-formator

Maskinrom

Fotekvinne

Tapperi

Platerverksted

Lakkeringsrom

Butikk

Lager

Kontor

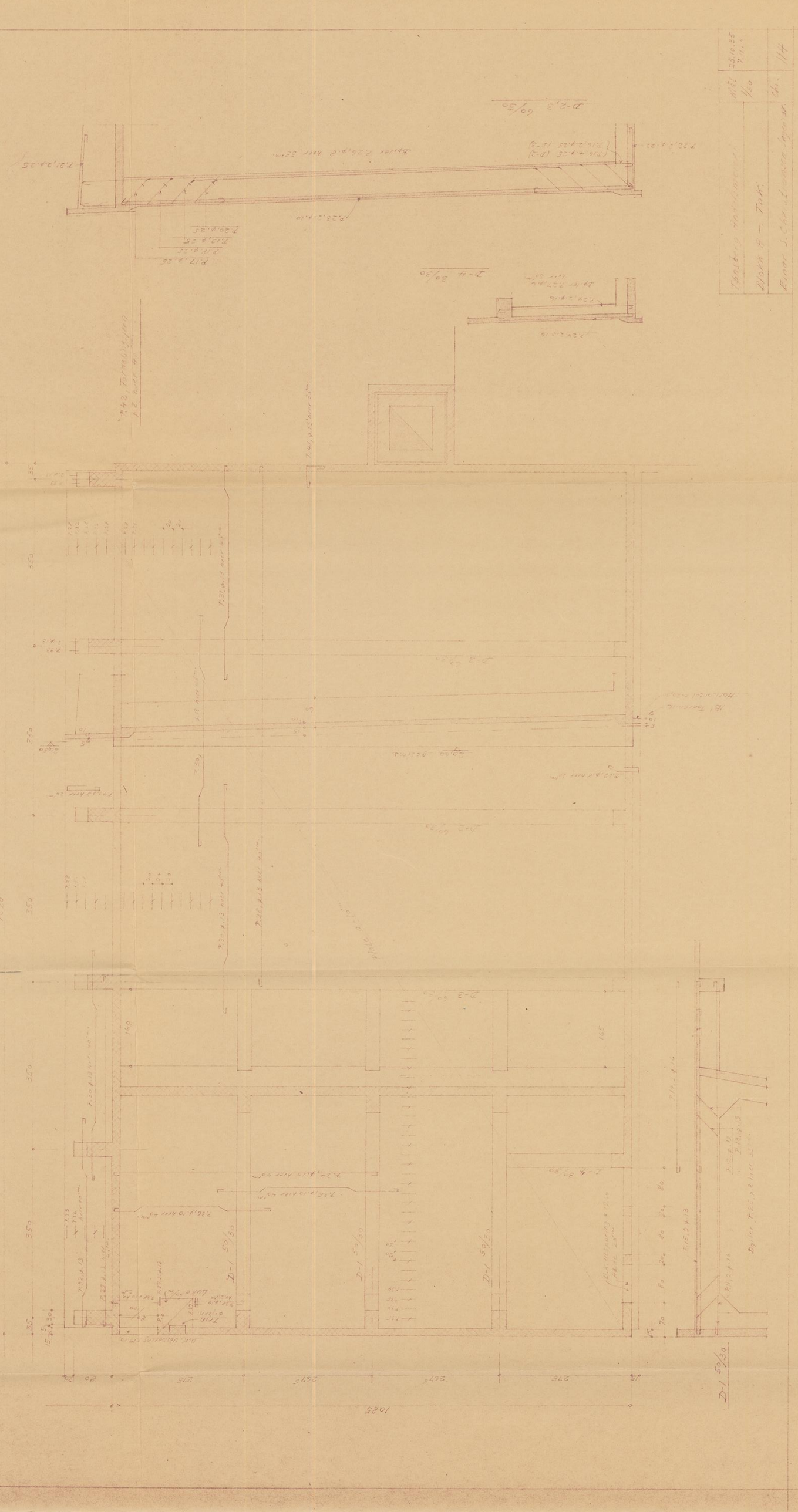
Kjøleanlegg

Kjølemaskiner

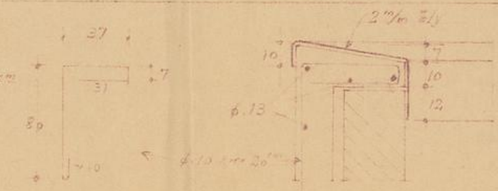
Stenging

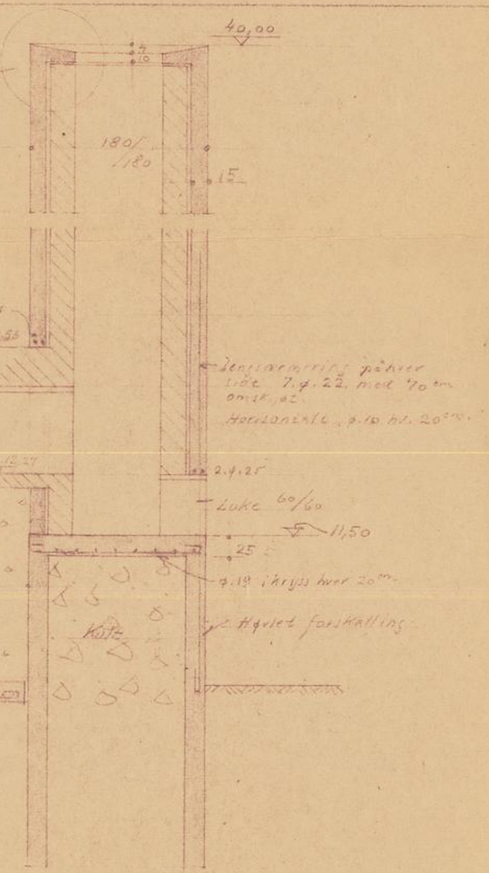
Stenging

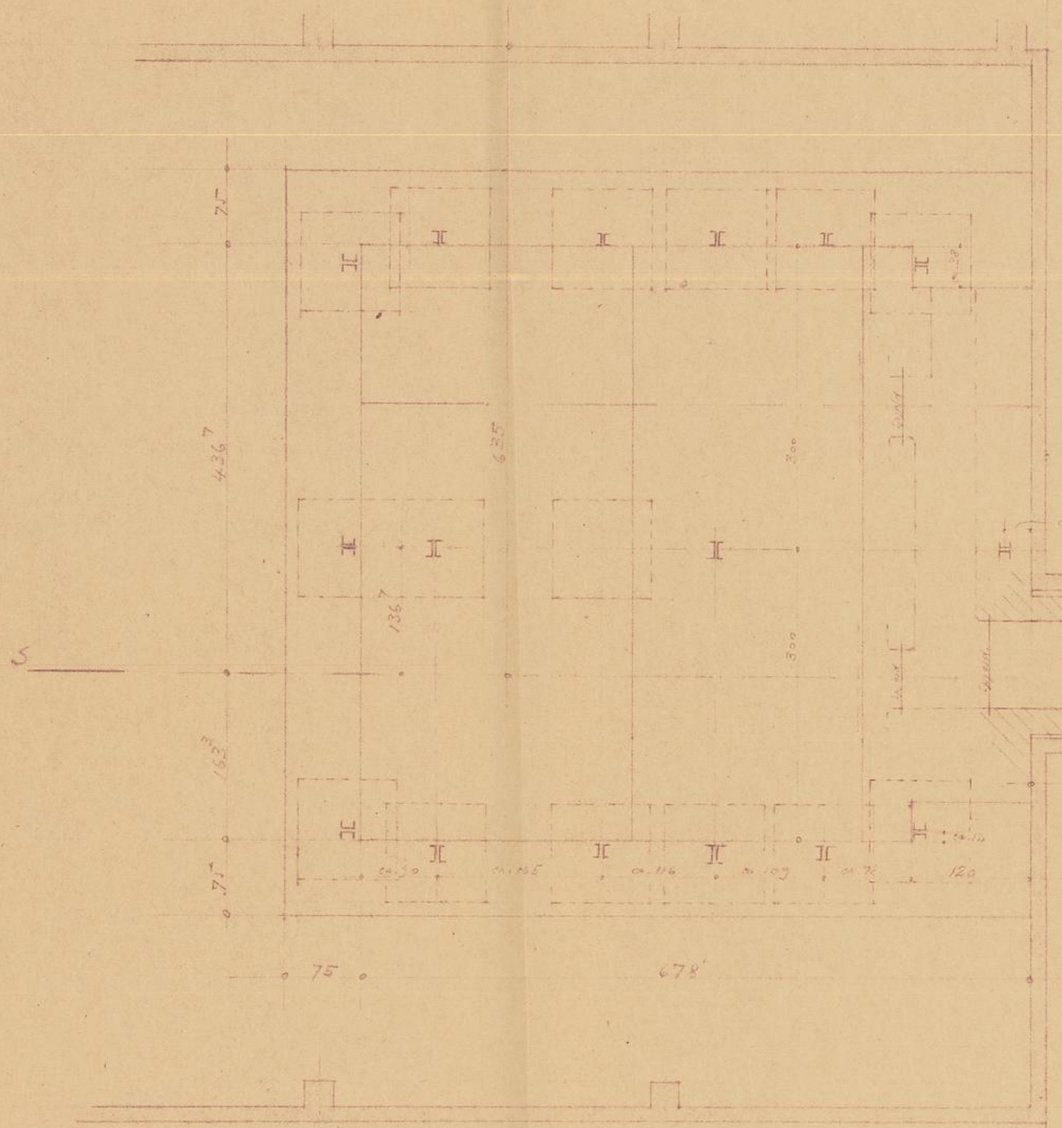
Stenging

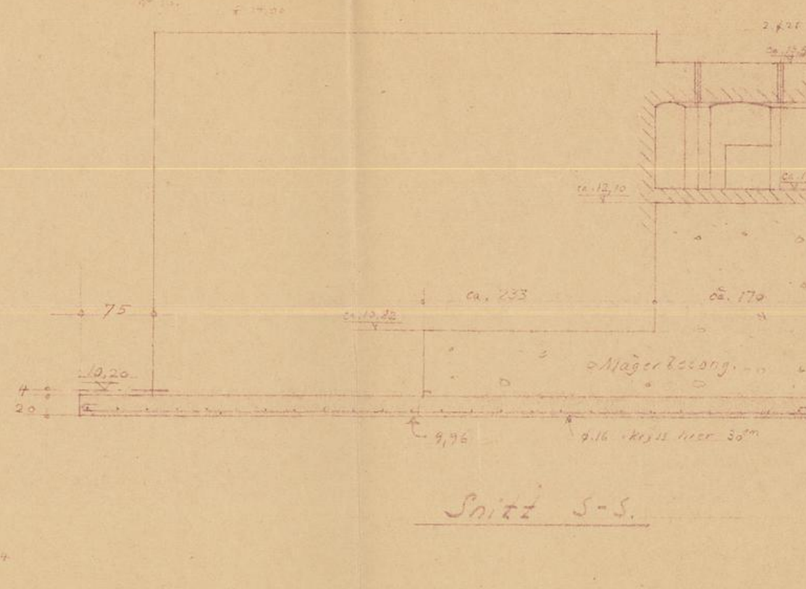


Krysskrt. bygge 2=1,65m
Antall 32 stk.
Dimensjon ϕ.13

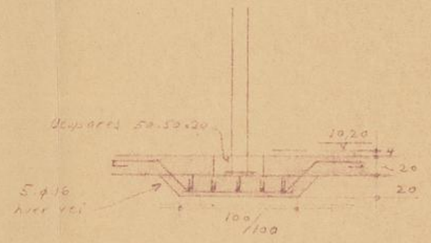


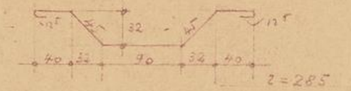




Snitt S-S.




Fundamentforsterkning under spile.




| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Andelsmeieri. | A/S1 | 1:10.35 |
| Bygg B - Kjelefundamenter. | 1/50 | |
| Einar S. Christiansen - Ingeniør. | Chr. | 103. |

Snitt - II-II

| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Andelsmeieri | Mål | 23.10.3[illegible] |
| Blokk A - Snitt I-I og II-II | 1/20 | |
| E. naar J. Christiansen - Ingeniør | Sign. | 111 |

Kom.

Vaske- og Vokstum

Lager

Gjæringsbod

Lakerum

Temperering

Kjølerum 1

Kjølerum 2

Kjølerum 3

c. 7.60

c. 7.30

Bader for kjølern.

rum for fyr
drenspumper etc.

Lager

Lager 3

Baser for
leilighet
evtl. for butikker

Lager 4

Bod
event lager for butikk

Lager 5

Bod

Lysper
nedkast

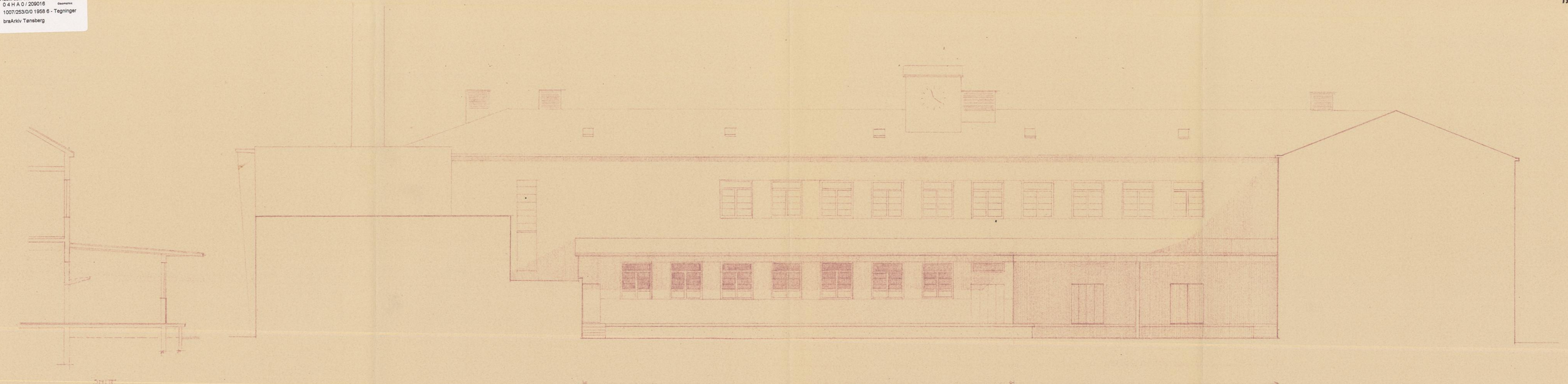
Ingen Kjeller

| | | |
|---|---|---|
| TØNSBERG ANDELSMEIERI | MÅL | 25-5-35 |
| PLAN AV KJELLER | 1/100 | |
| TOR HOVI, ARKITEKT<br>EINAR S. CHRISTIANSEN, INGENIØR | CHR. | 48 |

Tønsberg Landsfengsel. | Nr. 97 | 23.10.35
Blokk B - Snitt III - II | 1/20
Ertnar S. Christiansen - Ingeniør | Skr. | 112

0 4 H A 0 / 209016
1007/253/0/0 1958 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

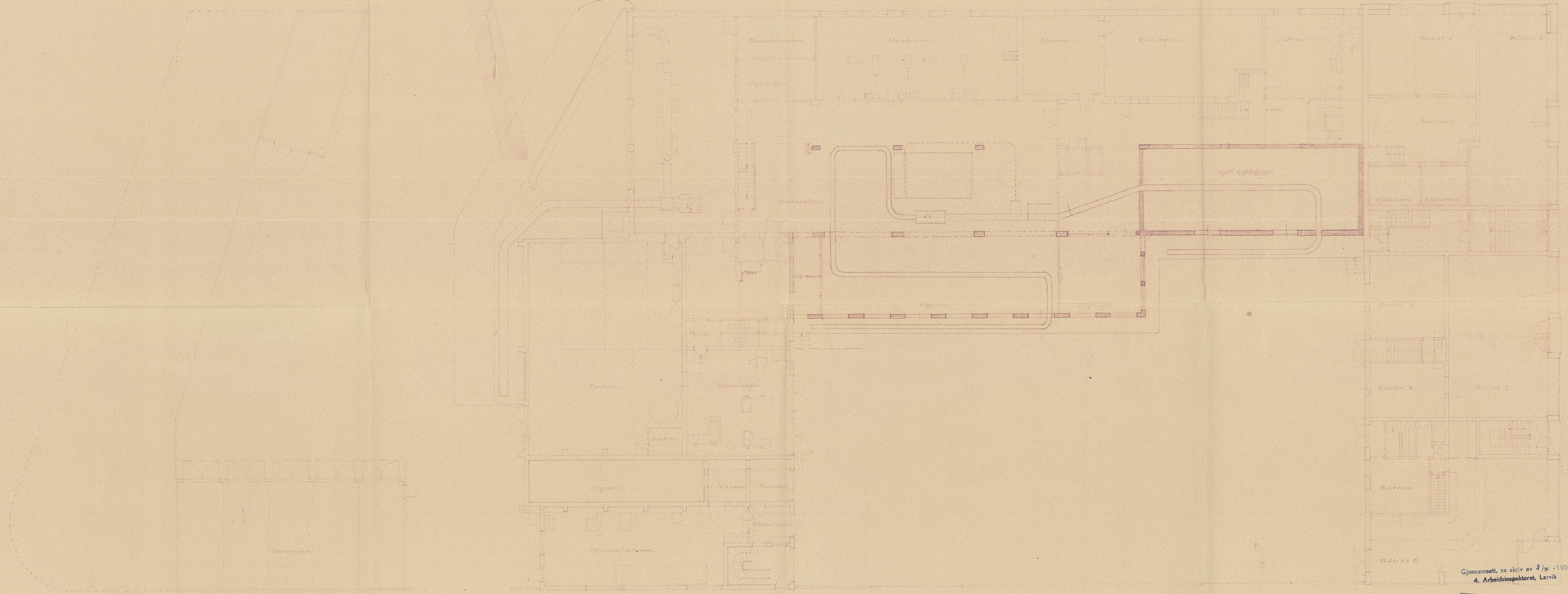
Bygn. anm. nr. 101
1955



SNITT

TILBYGG. JF. PLAN AV 1. ETG.

TAKOVERLYSG.

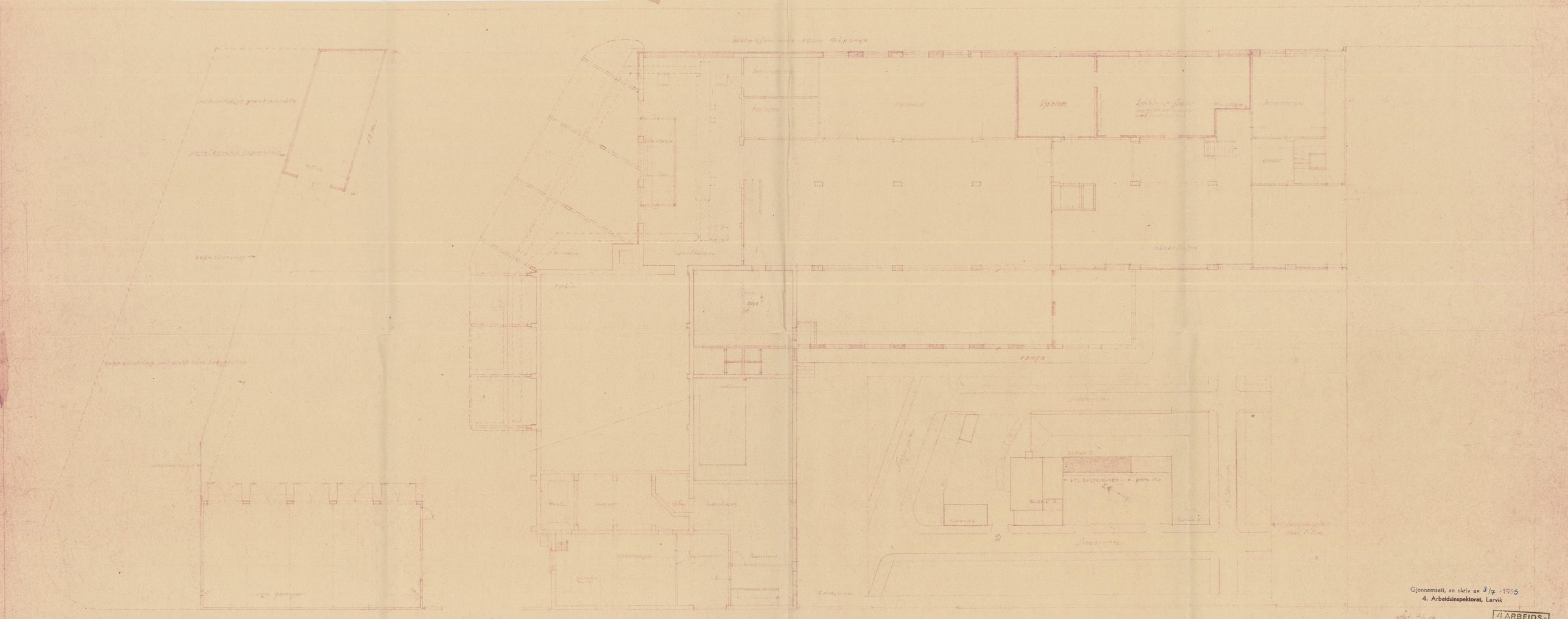



Gjennemsett, se skriv av 8/6 -1955
4. Arbeidsinspektorat, Larvik

4. ARBEIDS-
02922 "24 VI 55
INSPEKTORAT

Tønsberg Meieri A/L Sande pr. T. – Ombygningen i Mål 1:100 Opptegnet i Februar 1954 Tor Hvi arkitekt m.r.a.l. Tønsberg

– Forslag omega-tilbygning 1955 –




Gjennemsett, se skriv av 8/7 -1955
4. Arbeidsinspektorat, Larvik

ARBEIDS-
INSPEKTORAT

transformator

tavleroom

maskinsal

kjøleroom

kjøleroom

vindu sitter i denne vegg av vegg

BLOKK B

BLOKK A

nytt påbygg 2400

ny glass vegg

avrigeerenne

vegg parti mellom søyler fjernes

gårdsrom

toalett damer

toalett herrer

rampe

gårdsplass

vertikalsjakt for ventilasjon og ledninger

el spedisjon — eventuell vegg for kjøkkenlager

vindu søyler løftet 2cm tilbake fra fasaden

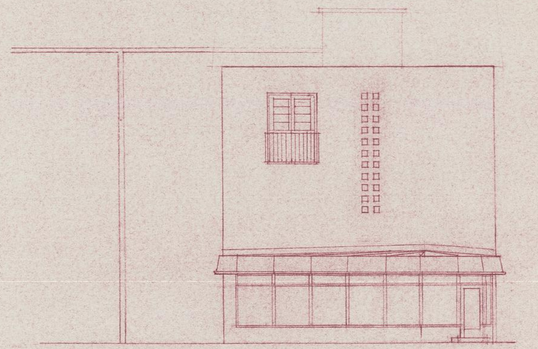
Gjennemsett, se skriv av 8/7 -1955
4. Arbeidsinspektorat, Larvik

4. ARBEIDS-
0922 - 24. VI. 55
INSPEKTORAT

TØNSBERG MEIERI - NYTT PÅBYGG -
plan 1. etasje - m = 1:50
Tønsberg November 1954 - Arkitekt m.n.l. Tor Hovi
Korr. Mars 1955

0 4 H B 6 / 209058 Geomatikk
1007/253/0/0 1975 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. 83/1975



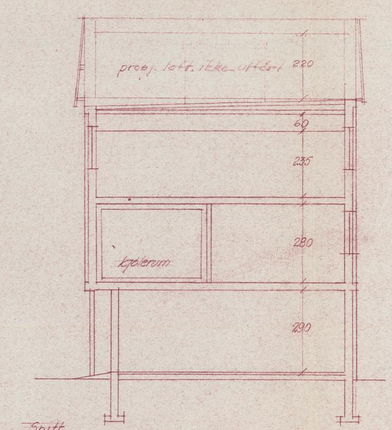
Fasade mot Slagenveien



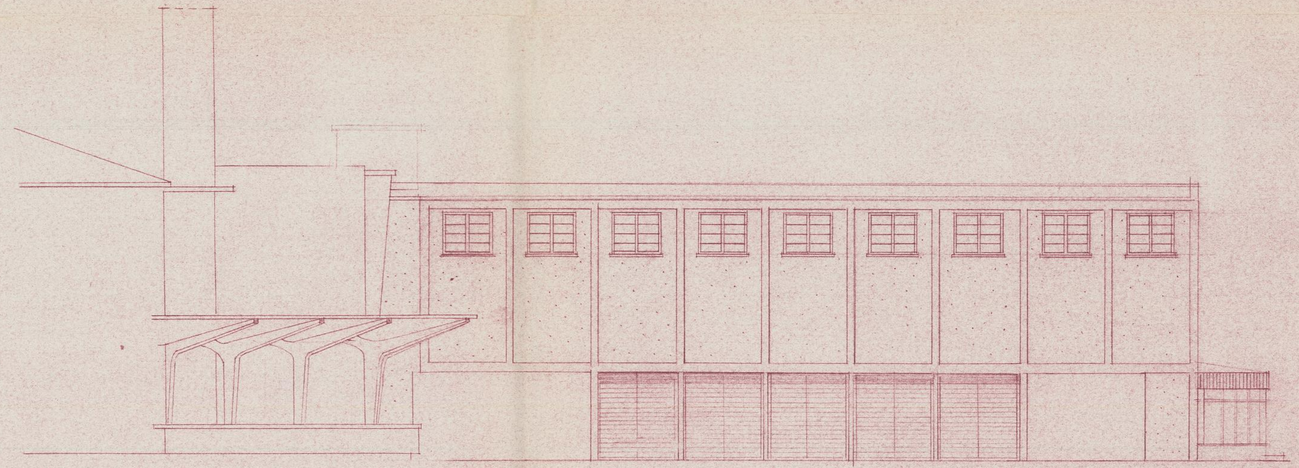
Fasade mot Østgrpt.

øytt vindu 1. etasje juni-75

Bl. 2.




Snitt.
Mr. snitt 1:1-1/50



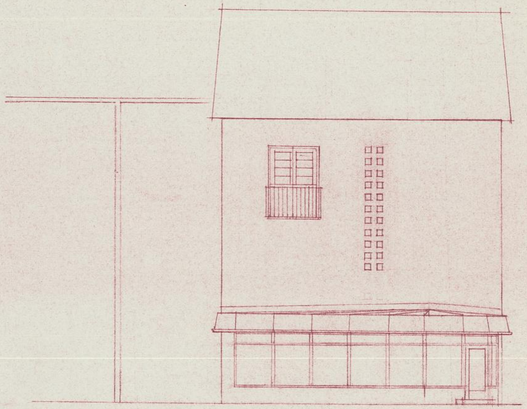
Fasade mot Sandøgt

korrigert 11/2-56
-"- 17/2-56
-"- 26/1-57

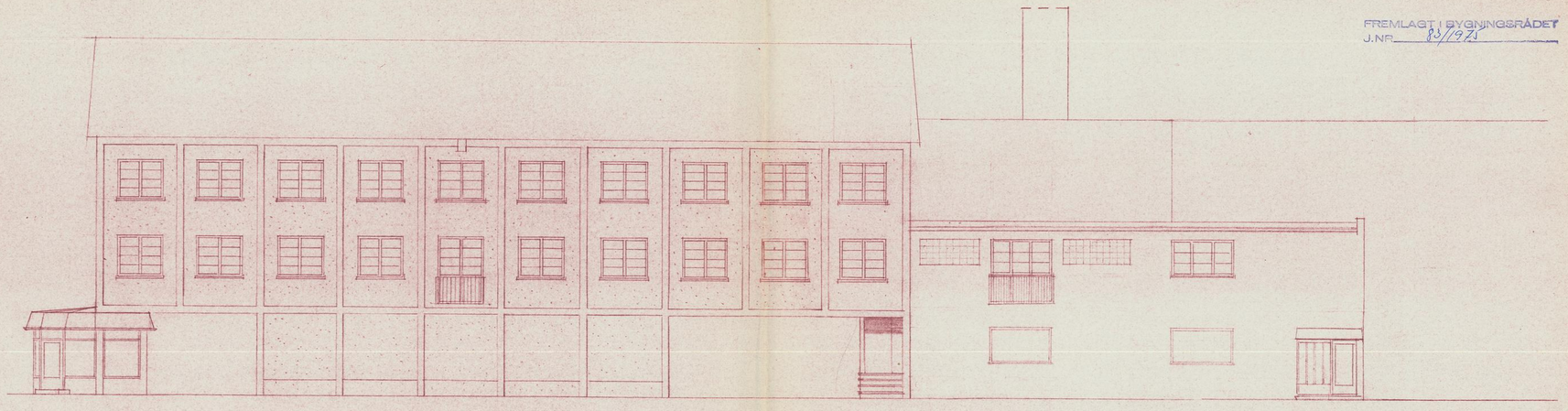
Bl.nr. 119

Påbygning av isbremfabrikken, Tønsberg Meieri A/L - mål = 1/100. - Tønsberg 7/11-56. Arb. M.N.B.L. Torthorn

FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. 83/1973



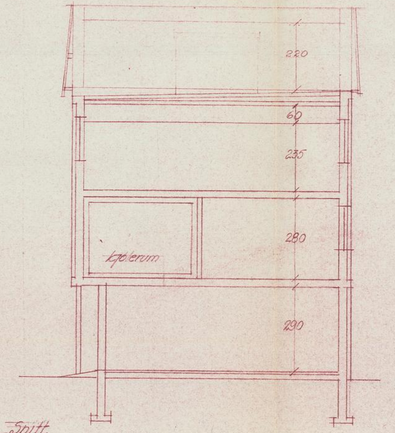
Fasade mot Skogenveien



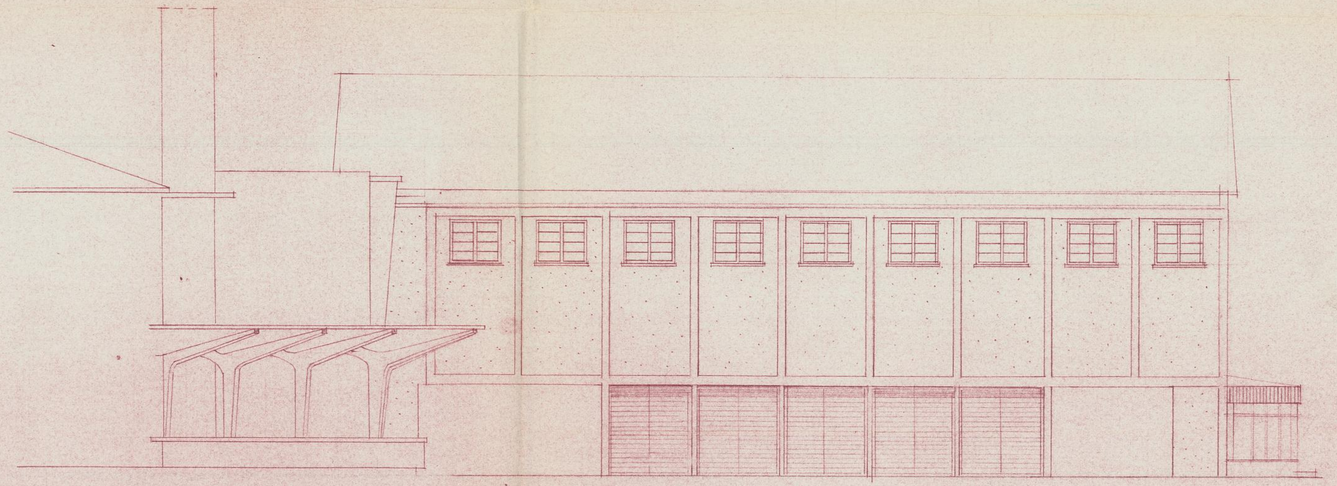
Fasade mot Skogegt.

Utbeardet juni -75

Bl. 3.




Snitt.
Jfr. snitt 1:1:50



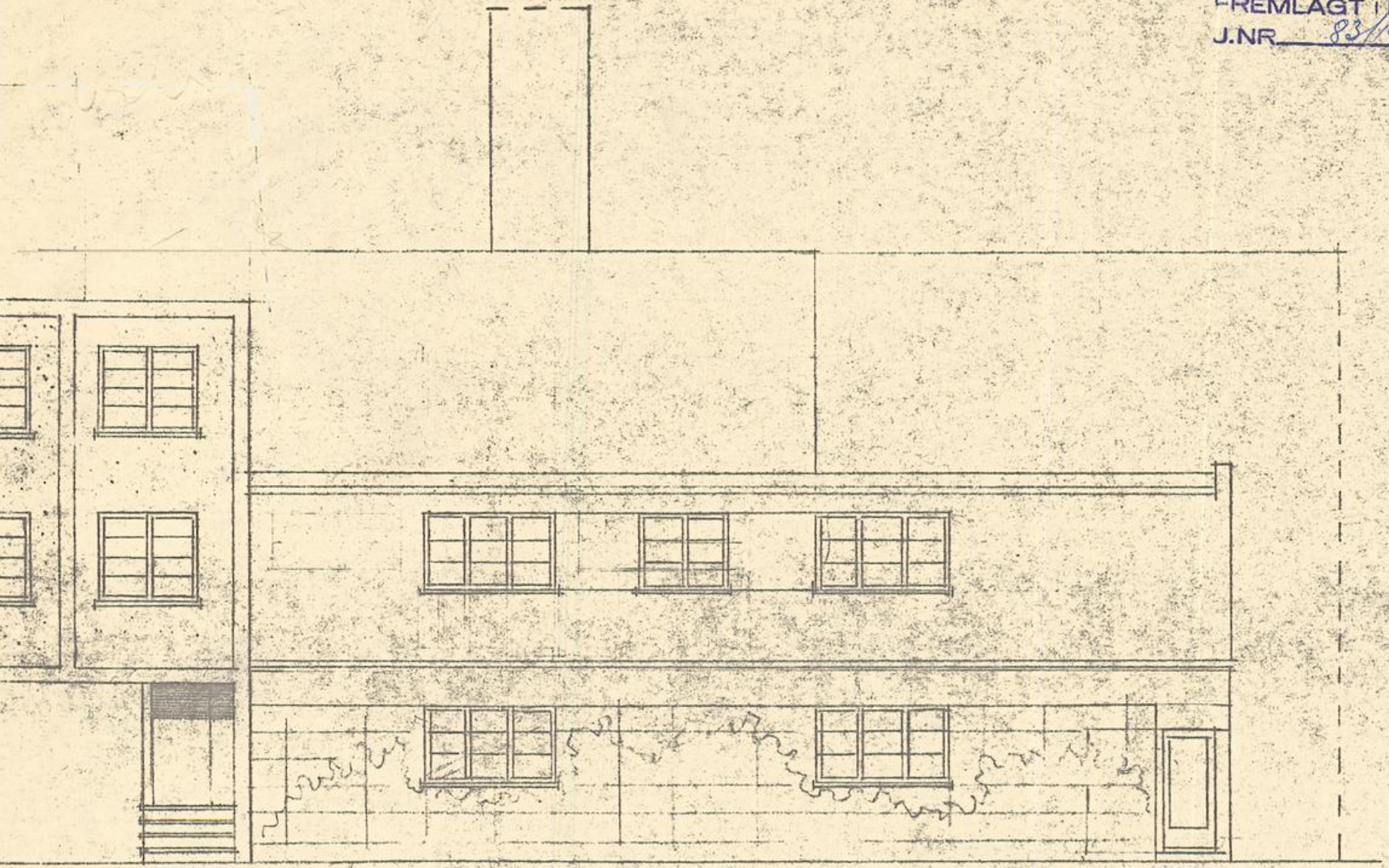
Fasade mot Sandegt

Korrigert 11/12-56
-"- 17/12-56
-"- 26/1-57

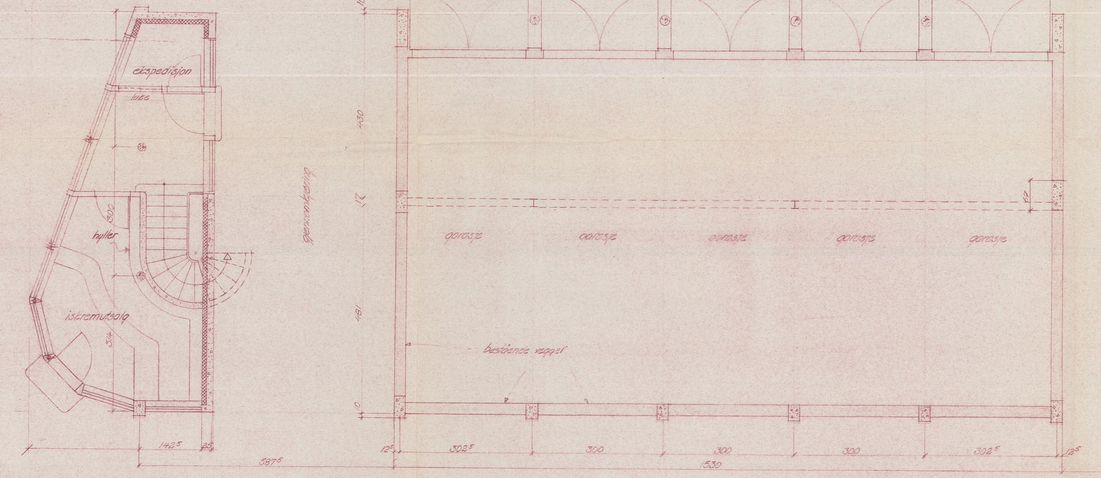
bl.nr. 119

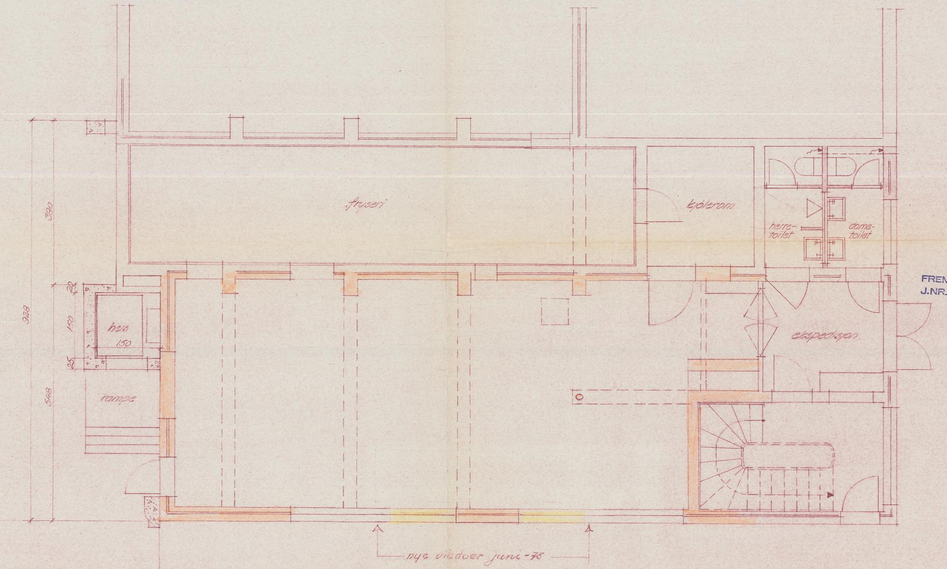
Påbygning av isbremfabrikken, Tønsberg Meieri A/L - mål 1:100 - Tønsberg 7/11-56. Ark. MNAL. Tor Horn

FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR 83/1975



Bl. 4.




FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. 83/1958

7/253
43

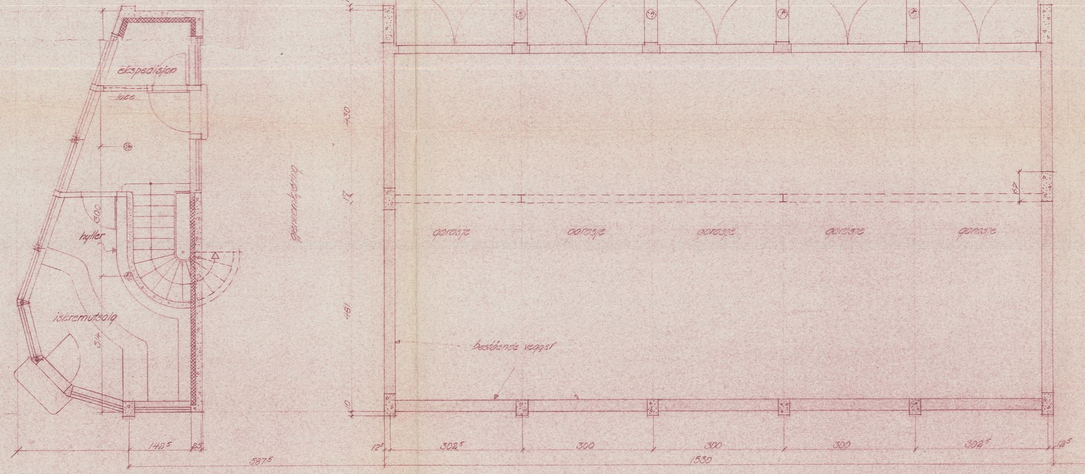
Bl. 1.

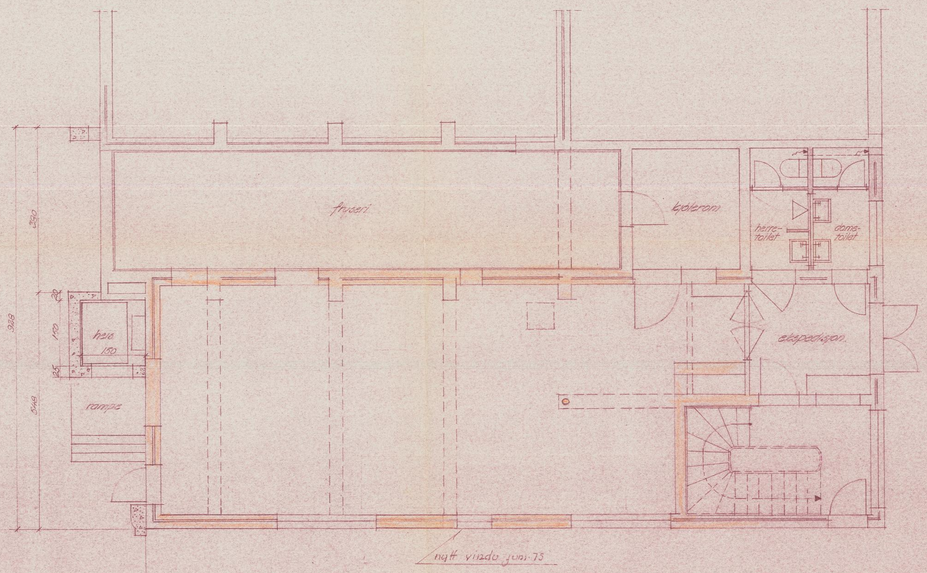
Blad 115

Plan 1. etasje — Kjøre og personheis ~ 500 kg. — Kart. 241-57.

Påbygging av isremfabrikken, Tønsberg Meieri A/L. - mål = 1:50 ~ Tønsberg 7/11-58. Arkt. M.NAL. Br. Hoff

FREMLAGT BYGNINGSRÅDET
J.NR. 83/1974



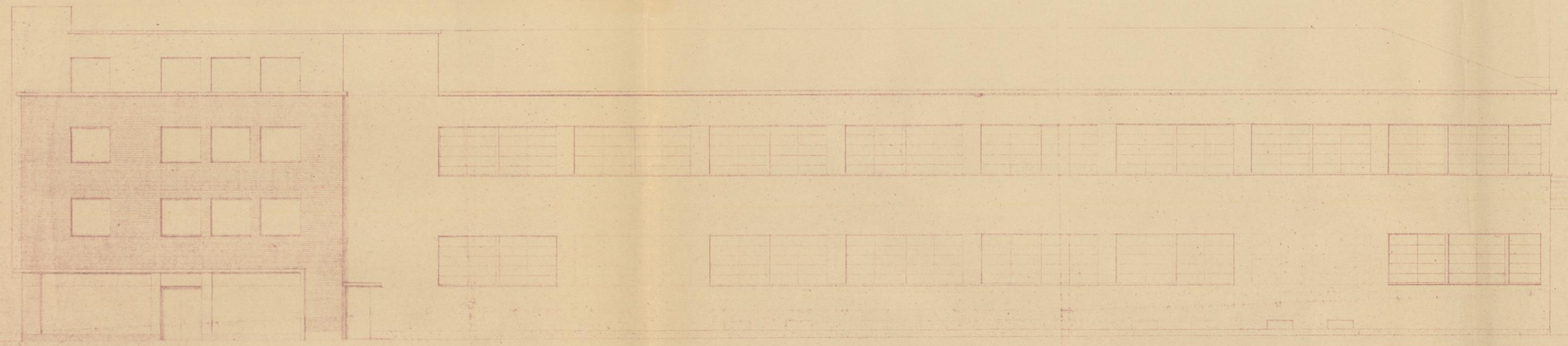

Bl. 1.

blir 115

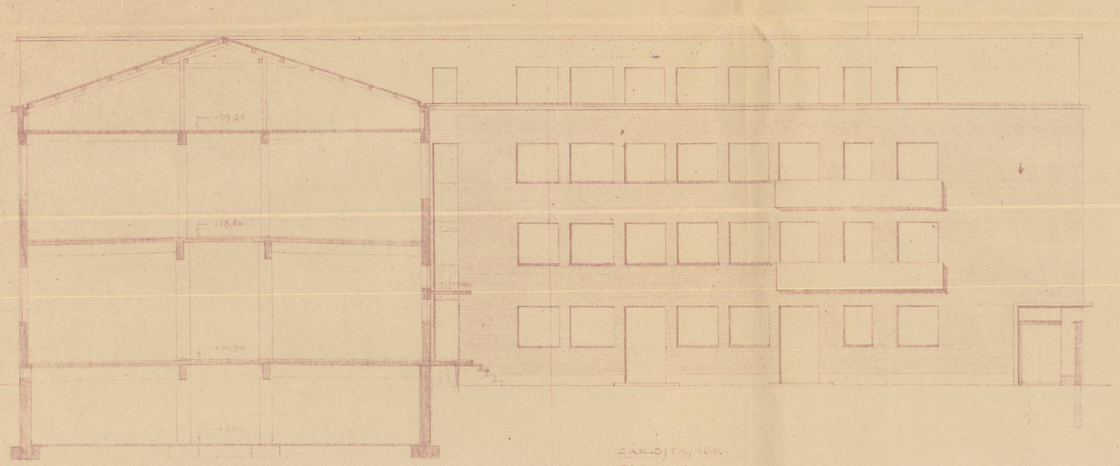
Plan 1 etasje — Vare og personheis ~ 500 kg — tegn. 361-58

Påbygning av istremfabrikken, Tønsberg Meieri BL, - mål 1:100 - Tønsberg 7/11-58, Arkt. M.Vahl. Tegnet

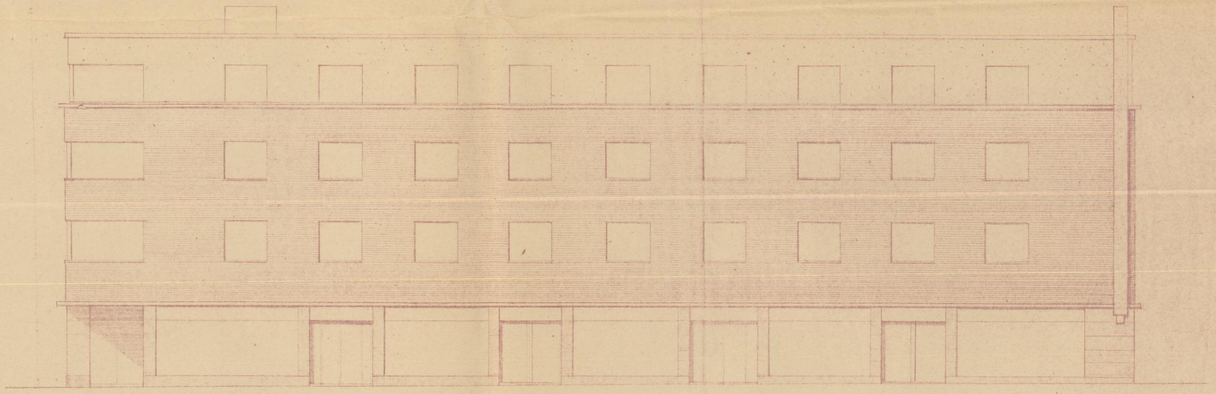
0 4 H 9 N / 209003 Geomatikk
1007/253/0/0 1949 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



BLOKK C. FASADE MOT JARNEGATEN. BLOKK B. BLOKK A.



SNITT GJ. BLOKK B.

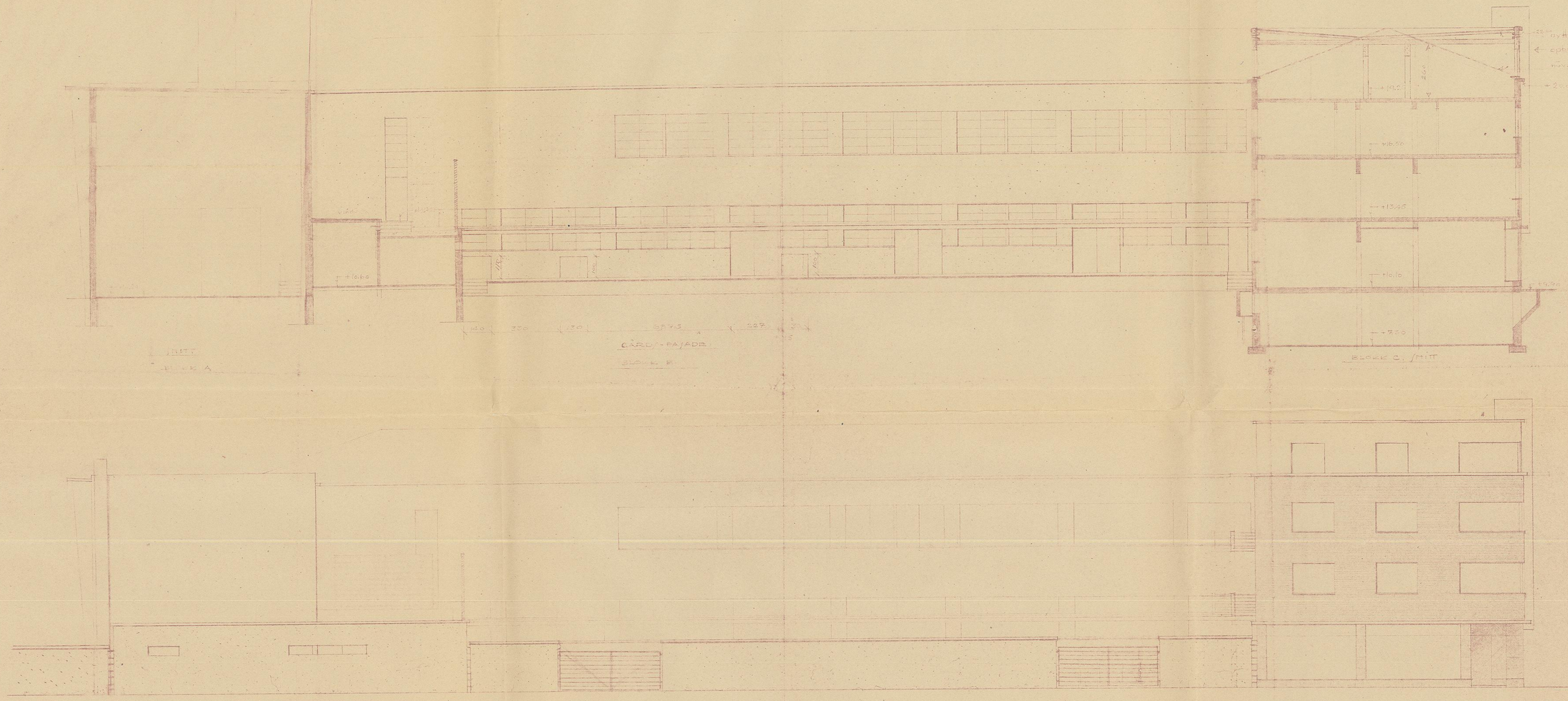


ØST-FASADE BLOKK C.

FASADE MOT TH. BLAFJELLS GT. BLOKK C.

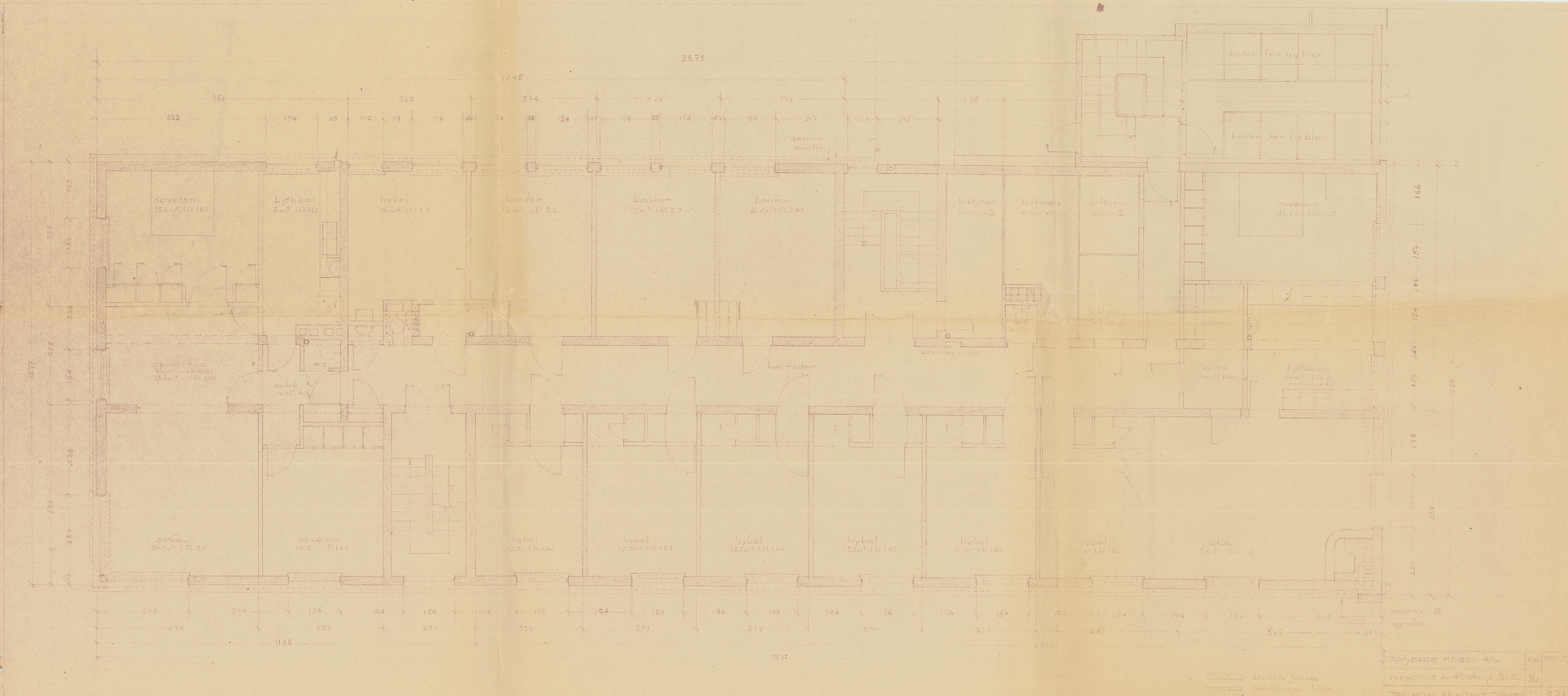
FØRSTNING AV 4DE ETASJE BLOKK C.
TØNSBERG I APRIL 1949
STOR HOVI ARKITEKT

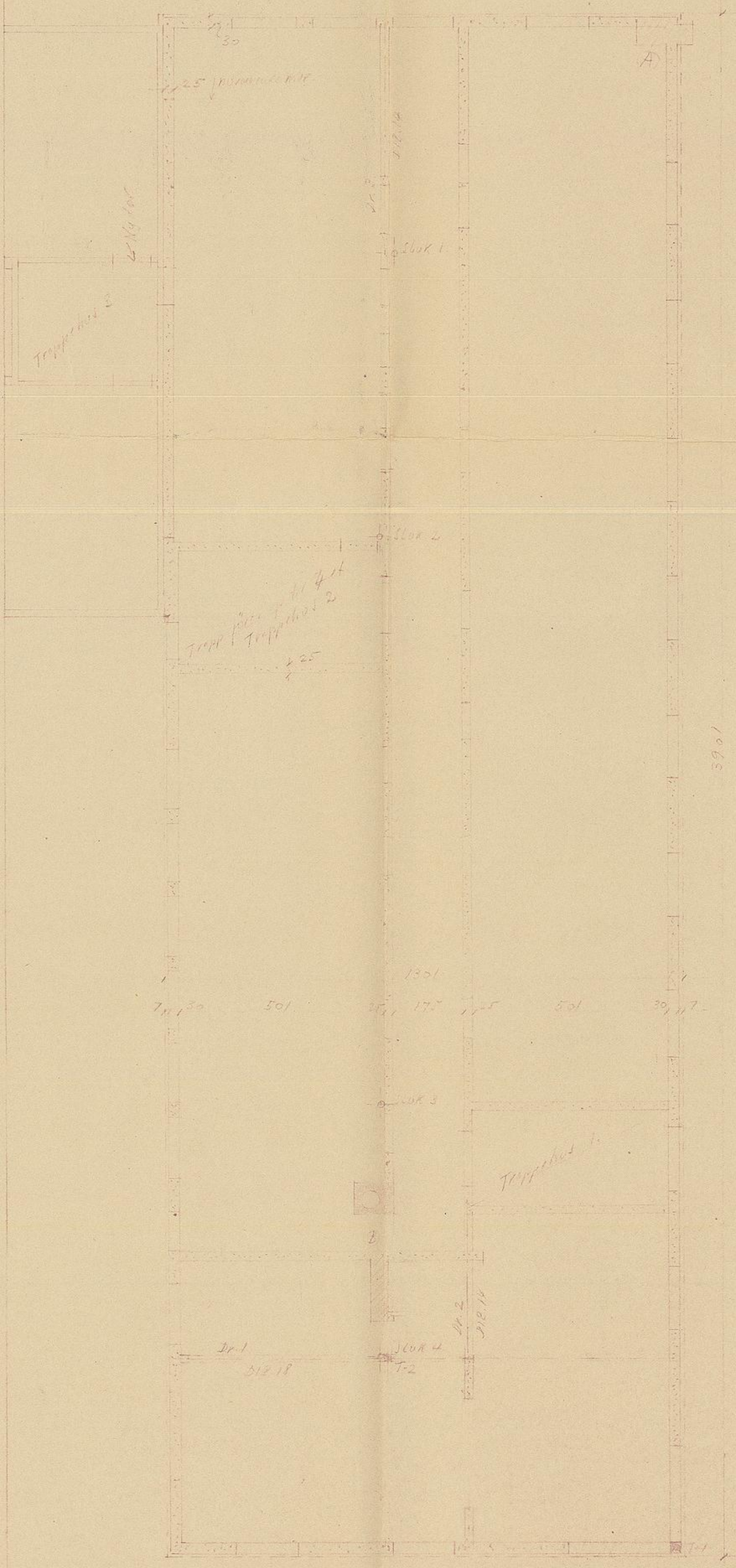
| | | |
|---|---|---|
| TØNSBERG ANDELSMEIERI | 1/25 | 25-1 |
| FASADER OG SNITT | 1/50 | 1 |
| TORLOVI ARKITEKT SMAAS. CHRISTIANSEN, INGENIØR | T.U. | 53 |

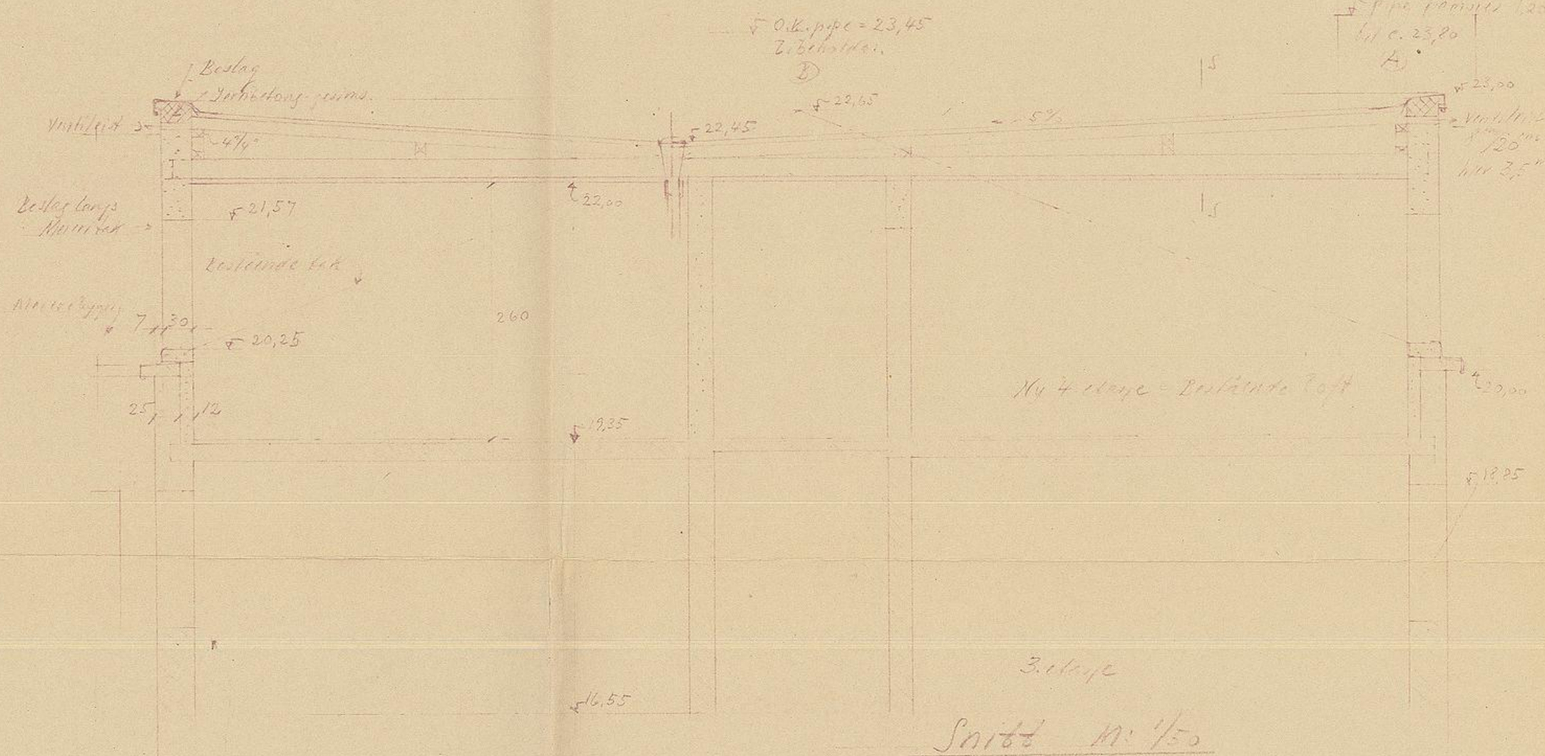


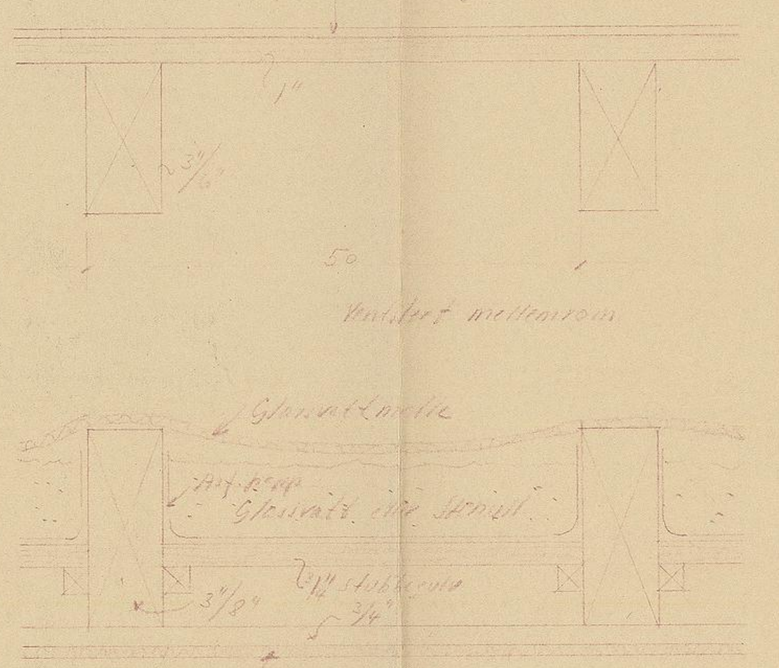

FASADER OG SNITT AV 4 ETASJE BLOKK C.
TØNSBERG I APRIL 1949.
TOR HØVI. ARKITEKT.

| | | |
|---|---|---|
| TØNSBERG ARBEIDERBOLIGER | MÅL | 25-5-22 |
| FASADER OG SNITT | 1/100 | |
| TOR HØVI ARKITEKT<br>BIRKAL & SENSTIANSEN, INGENIØRER | tk | 54 |


soverom
15.5m² 1.61.165
kjøkken
8.m² 1.61.165
hybel
14.m² 1.61.2.8
kontor
16.m² 1.61.3.3
kontor
17m² 1.61.3.3m²
kontor
16.5m² 1.61.165
leilighet III
leilighet II
leilighet III
soverom
15.5m² 1.61.165
boder for hybler
boder for hybler
gangsone
garderobe
entré
med tak
gangsone
gangsone
stue
24.5m² 1.61.3.5
soverom
14.5 1.61.165
hybel
13.5m² 1.61.165
hybel
13.5m² 1.61.165
hybel
13.5m² 1.61.165
hybel
13.5m² 1.61.165
hybel
13.5m² 1.61.165
hybel
13.5m² 1.61.165
stue
34.5 1.61.3.5
gesims
38.73
22.45
1136
3847
2741
TØNSBERG MEIERI A/L
1:50
1:100



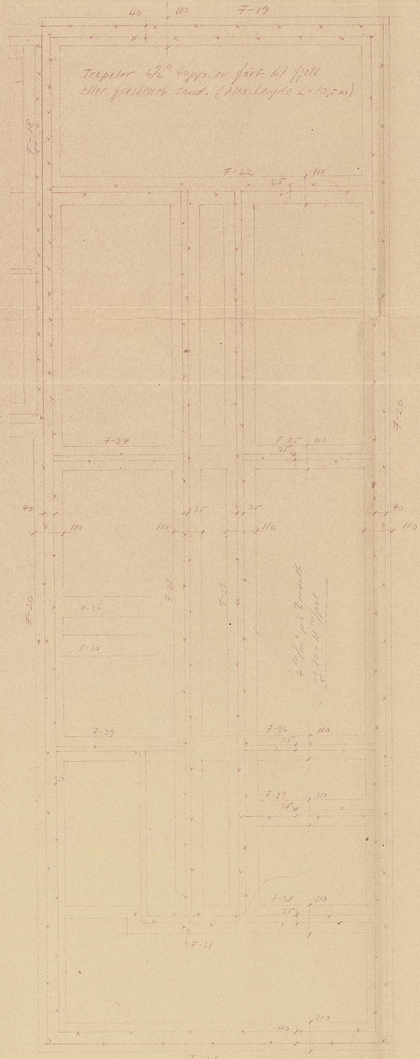



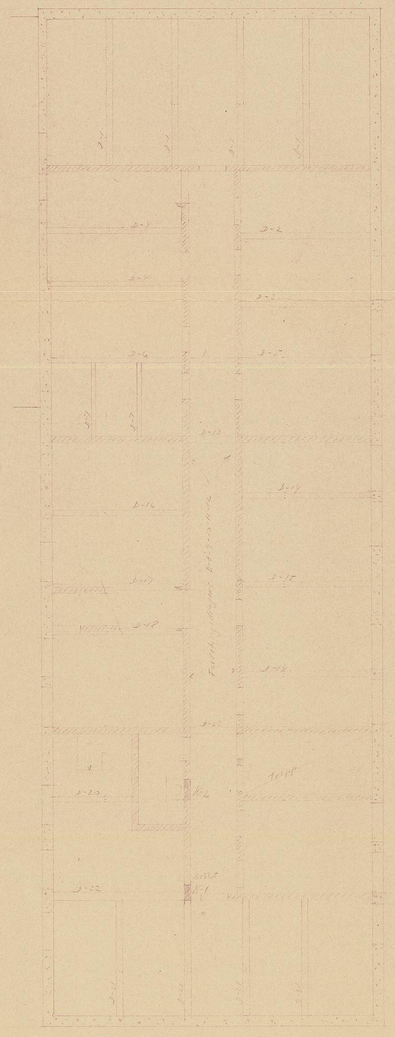

Takkonstruksjon M: 1/5
Snitt 5-5

| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Murer- & Fl. | M: 1/100 | 28.4.49 |
| Påbygning til Betongvarebedrift | 1/5 | |
| Einar S. Christiansen-Ing. | Tegn. | B-6 |

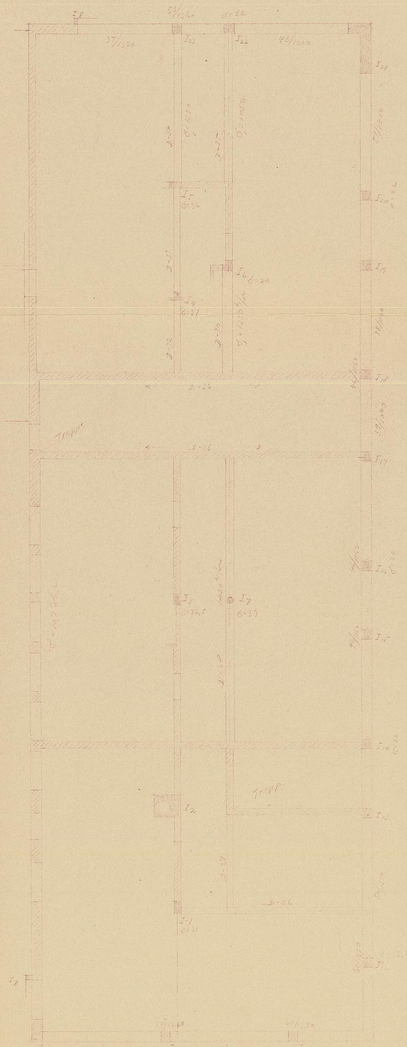
Fundamentplan



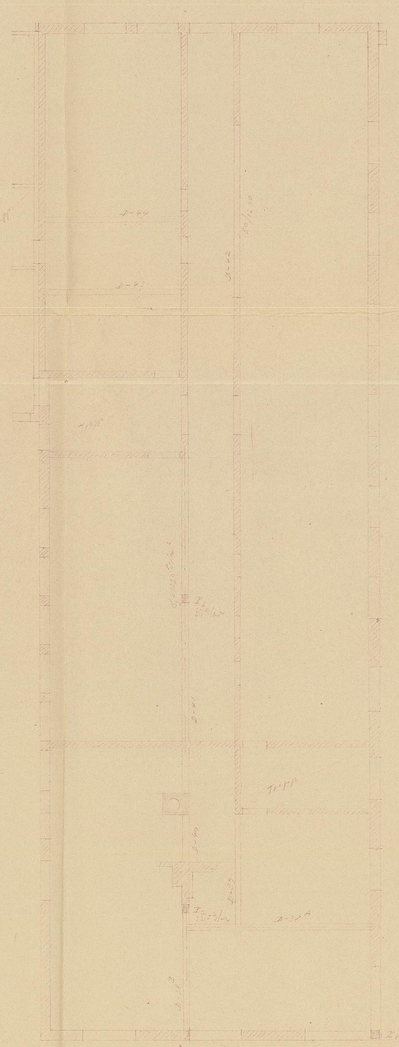
D:o Keller



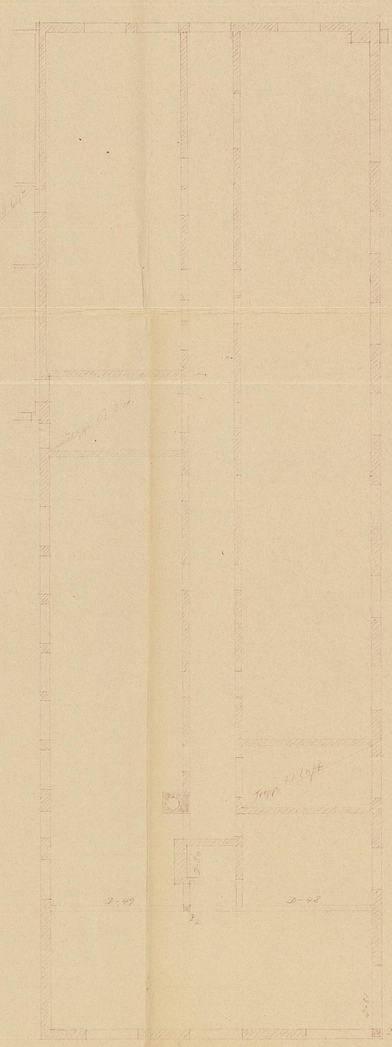
D:o 1:sta vån



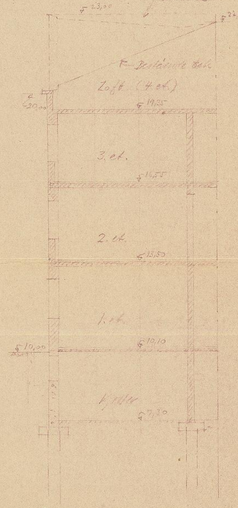
D:o 2:dra vån



Platta över 3:dje vån

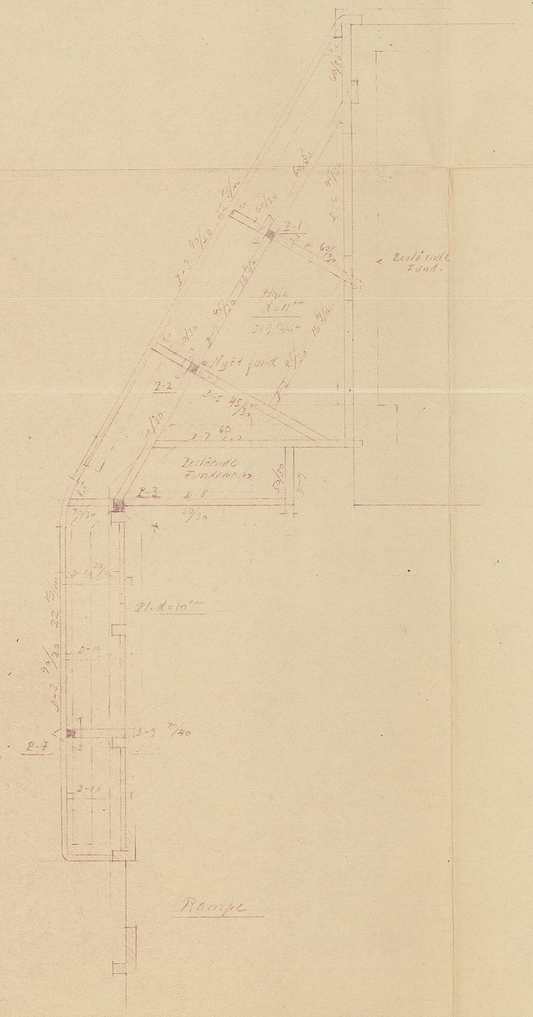


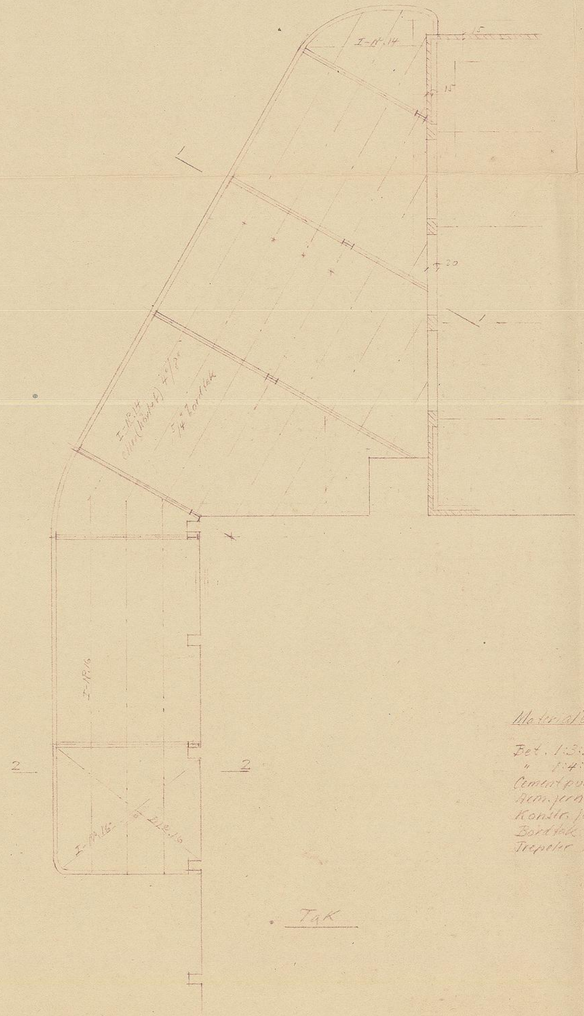
Snitt



| | | |
|---|---|---|
| Fundering Nivellement | 1:100 | 2 |
| Betong Centr. Bleh. C° | | |
| Ritad | 26 | |

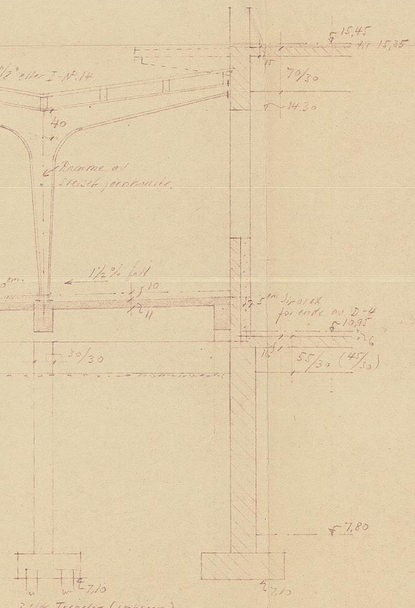
Bygn. anm. nr. 127/10 48



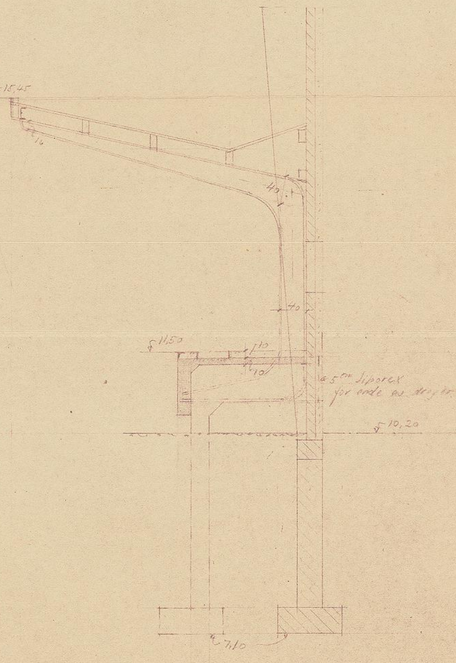




Materialbehov:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bet. 1:3:5 v.: 26,5 m³ | Cement: | 160 sekker | |
| " 1:4:6 : 7,0 " | | 35 " | |
| Cementpuss : 3,0 " | | 25 " | 230 sekker |
| Hem.jern | | 3,8 kn | |
| Konstr. jern (inkl. I-N.14): 3,1+2,6 | | 5,7 kn | |
| Bordvegg | | 175 m² | |
| Trepeller 1:2m, 6" Typ | | 9 stk. | |




Snitt 1-1 M: 1:50




Snitt 2-2 M: 1:50

| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Handelsmineri | M. | 10.9.40 |
| Hybelbygg | 1:50 | |
| Eiendom: Christiansensvei | Bh. | |

## BESTEMMELSESOMRÅDER

- #21 — PBL § 11-9 nr. 8, forhold avklares/belyses
- #c — PBL § 11-9 nr. 7, bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

## DETALJERINGSSONER

- H810_planID — Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## BÅNDLEGGING- OG GJENNOMFØRINGSSONER

- H710 — Båndlegging for regulering etter PBL
- H720 — Båndlegging etter lov om naturvern
- H790 — Båndlegging etter lov om kulturminner
- H810 — Krav om felles planlegging
- H820 — Omforming

## ANGITT HENSYN, SIKRINGS- OG STØYSONER

- H560 — Bevaring naturmiljø
- H570 — Bevaring kulturmiljø
- H190 — Sikring av jernbanetrase (tunnel)
- H290 — Avklaringssone støy og luftkvalitet

Målestokk 1:10 000

# TØNSBERG KOMMUNE

**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035**
**PLANID 3905 99010 - SENTRUMSOMRÅDE**
**VEDTATT AV KOMMUNESTYRET**
**I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24**

NÅVÆRENDE / FRAMTIDIG

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)**
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)**
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Havn
- Parkering
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bro
- Samlevei - På bakken
- Adkomstvei - På bakken
- Gang-/sykkelvei - Tunnel
- Gang-/sykkelvei - På bakken
- Gang-/sykkelvei - Bro
- Sykkelvei - På bakken
- Turveitrasé - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bro
- Farled - På bakken/vannoverflaten

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)**
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

**LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)**
- LNFR

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

**ANDRE JURIDISKE FLATER**
- #21 — Bestemmelsesområde - PBL § 11-9 nr. 1, krav om regulering
- #21 — Bestemmelsesområde - PBL § 11-9 nr. 8, forhold som skal avklares og belyses

**JURIDISKE LINJER**
- Byggegrense innenfor 100m-strandsone
- 100m-strandsone

- Planens avgrensning

0 100 200 300 400 500 m
Målestokk 1:4 000

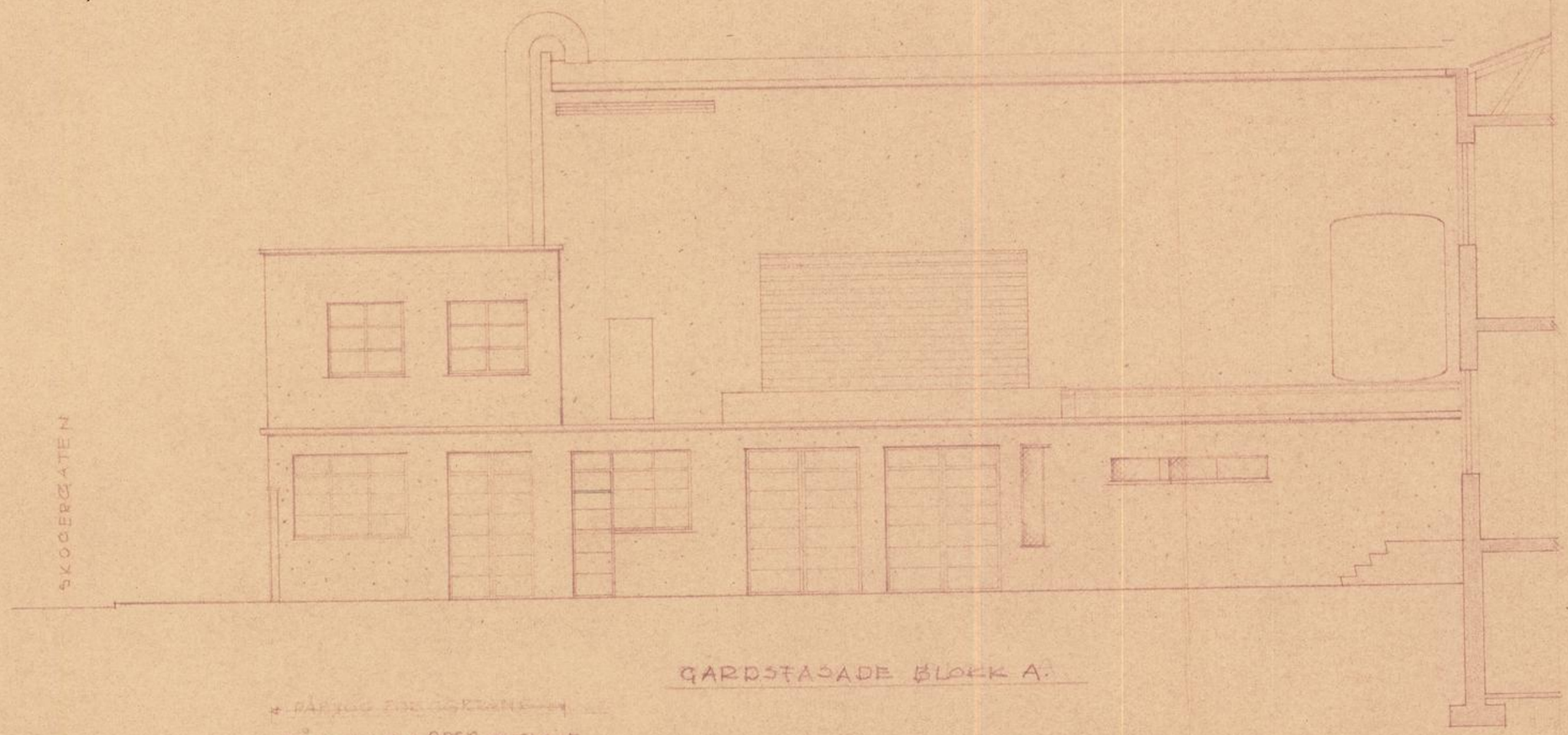
Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
Plandata/kart revidert 25.05.2025
Fotorettelse, kvalitetssikring og Siv Ing Christopher Dymek

## FARESONER

- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg/høyspentkabler
- Annen fare - forurenset grunn

Målestokk 1:10 000

Bygn. anm. nr. 58/52




GARDSFASADE BLOKK A.

PÅBYGG AV 2DEN ETASJE
FOR I/KREMFABRIKK



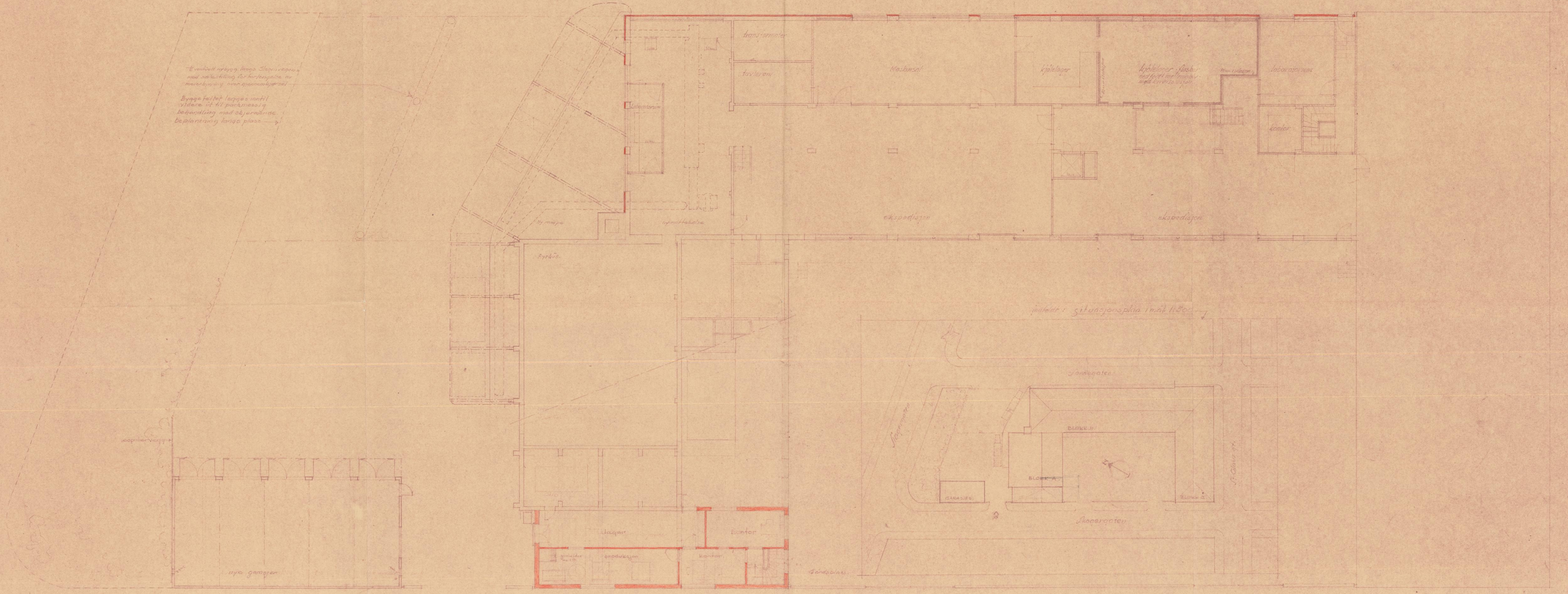
FASADE MOT SKOGBERGT.

BLOKK A

0 4 H 9 S / 209008 Geomatikk
1007/253/0/0 1952 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PÅBYGNING FOR ISKREMFABRIKK BLOKK A. | FASADER I MÅL. 1:100 | TØNSBERG MEIERI A/L | ARKITEKT: TOR HOVI | MAI 1952. |

Bygn. anm. nr. 19



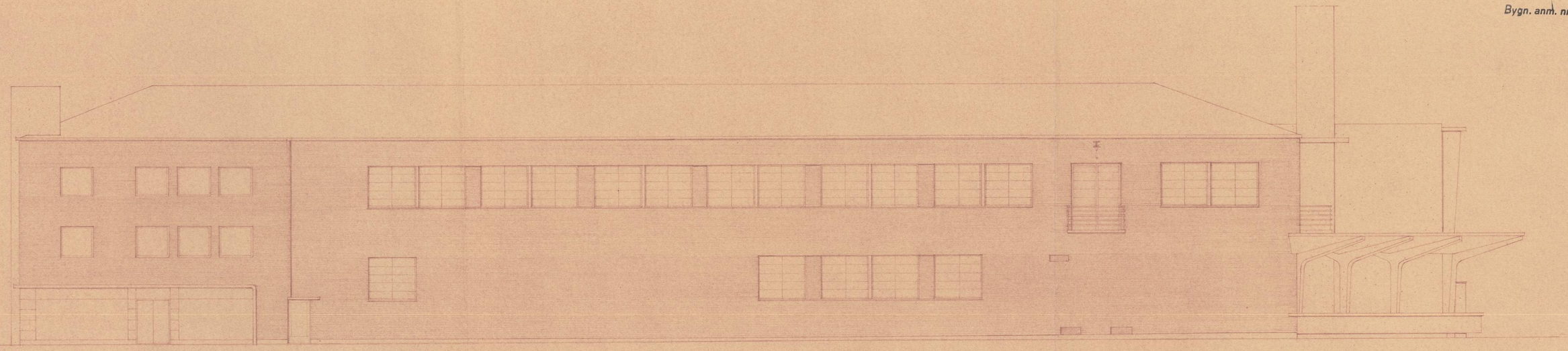

PLAN AV 2DEN ETASJE (DESEMPEL)

Innfelt: situasjonsplan i mål 1:500

Tegnet: MEIER AV SANDVET

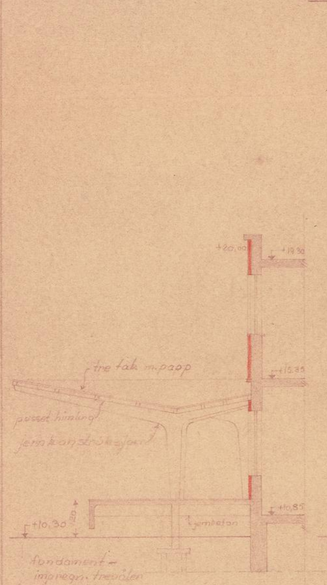
Mål 1:50

Bygn. anm. nr. 19

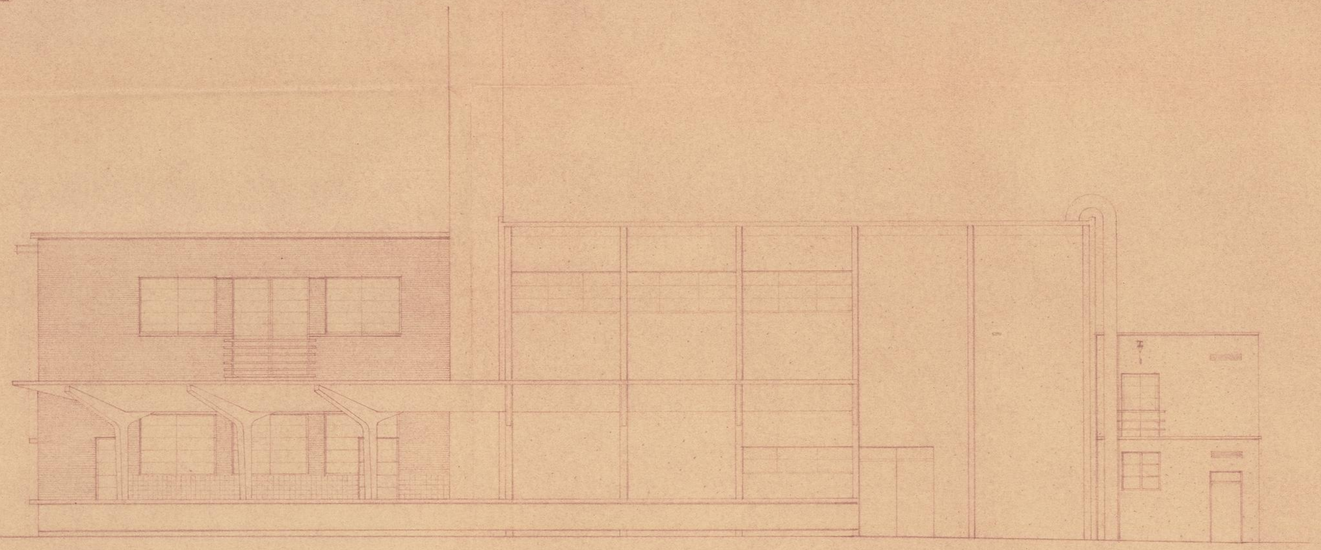


FASADE MOT SANDEGATEN.

BLOKK C. BLOKK B. BLOKK A MOT SANDEGATEN.

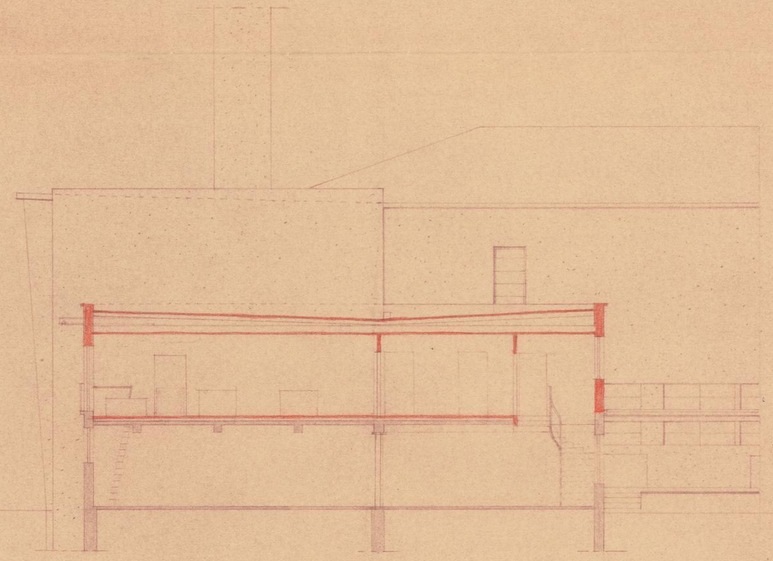



Snitt A-A.



FASADE MOT SLAGENVEIEN

BLOKK B BLOKK A. PAABYGNING AV 2DEETASJE.



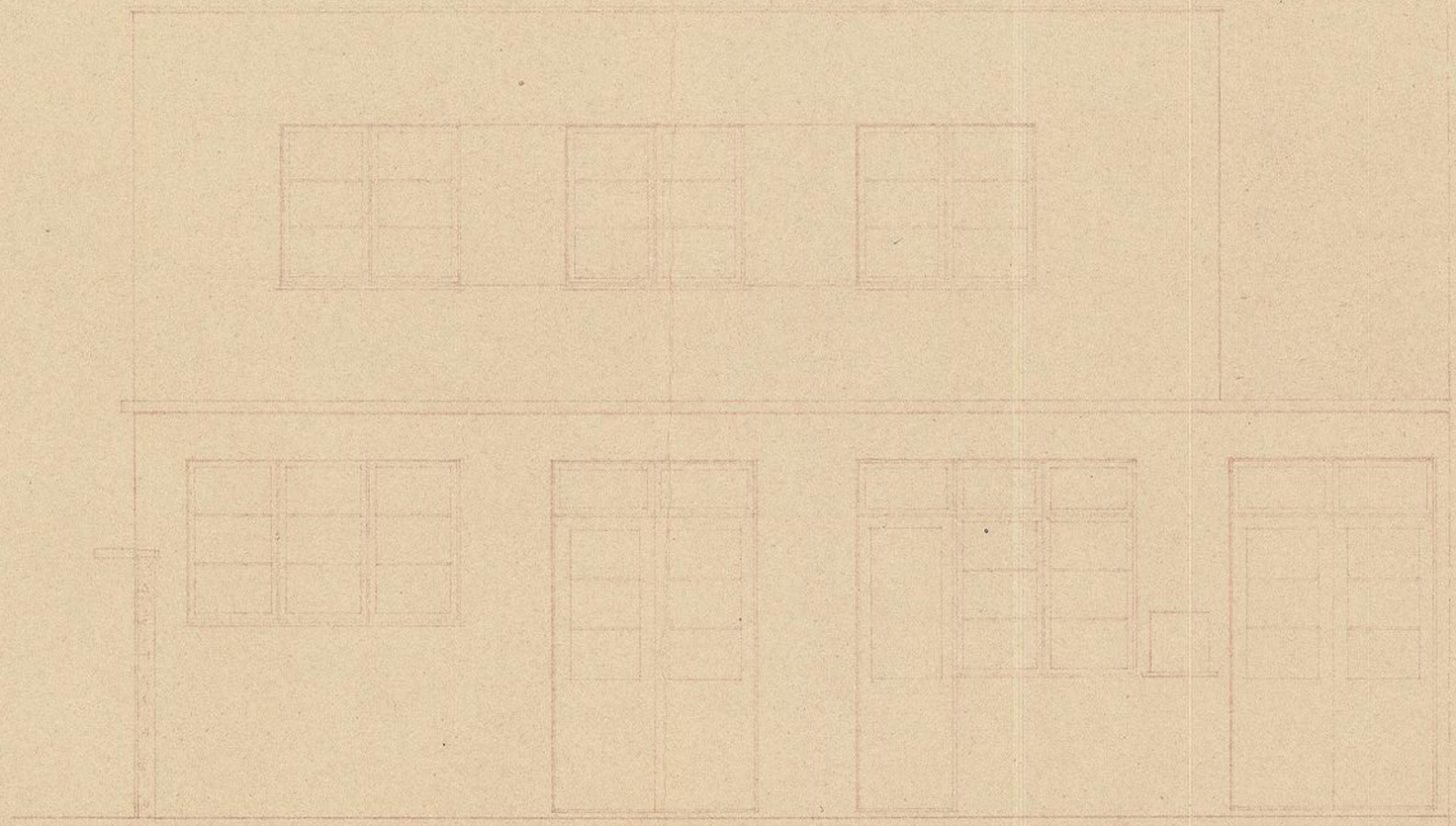
SNITT GJ. BLOKK A

FORBLENDING AV NORD OG ØSTFASADE, BLOKK B. OG GJENMURING AV VINDUER BLOKK B. - PAABYGNING AV BLOKK A FOR ISKREMFABRIKK | TØNSBERG MEIERI A/L. | FASADER OG SNITT | MAAL 1:100 | ARKITEKT TOR HOVI, TØNSBERG MAI 1952.

Bygn. anm. nr. 58/1952

ARBEIDS-
04215 15 52
INSPEKTORAT

Gjennemsett, se skriv av 16/10 -1952
4. Arbeidsinspektorat, Larvik



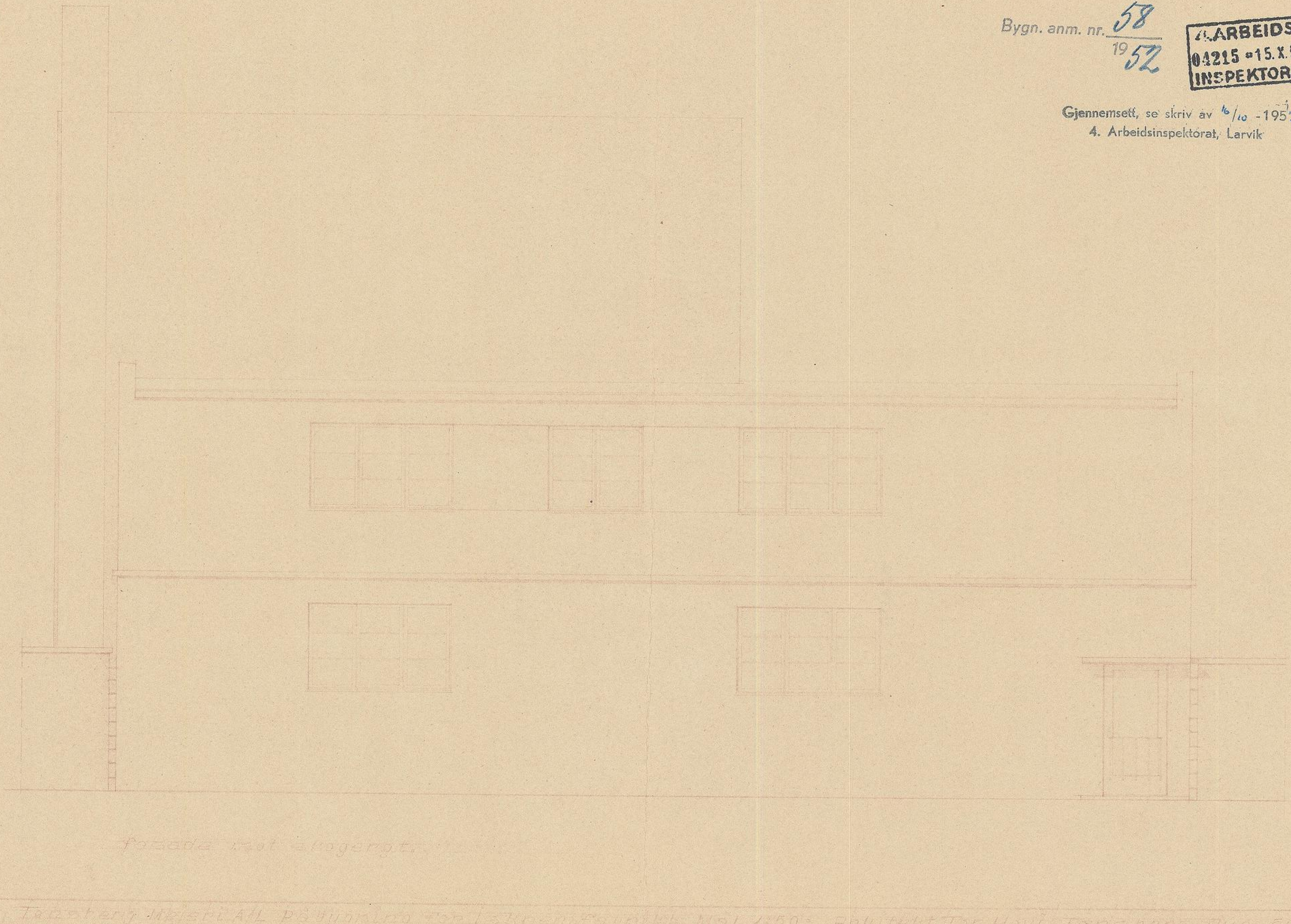
Fasade mot gårdsplass

Forslag Meieri a/L. Påbygning for tørkeri. Gbnr. 158/1 Tolvsrud Sørkil. Tegning 52

Bygn. anm. nr. 58
19 52

ARBEIDS-
04215 - 15. X. 52
INSPEKTORAT

Gjennemsett, se skriv av 16/10 -1952
4. Arbeidsinspektorat, Larvik



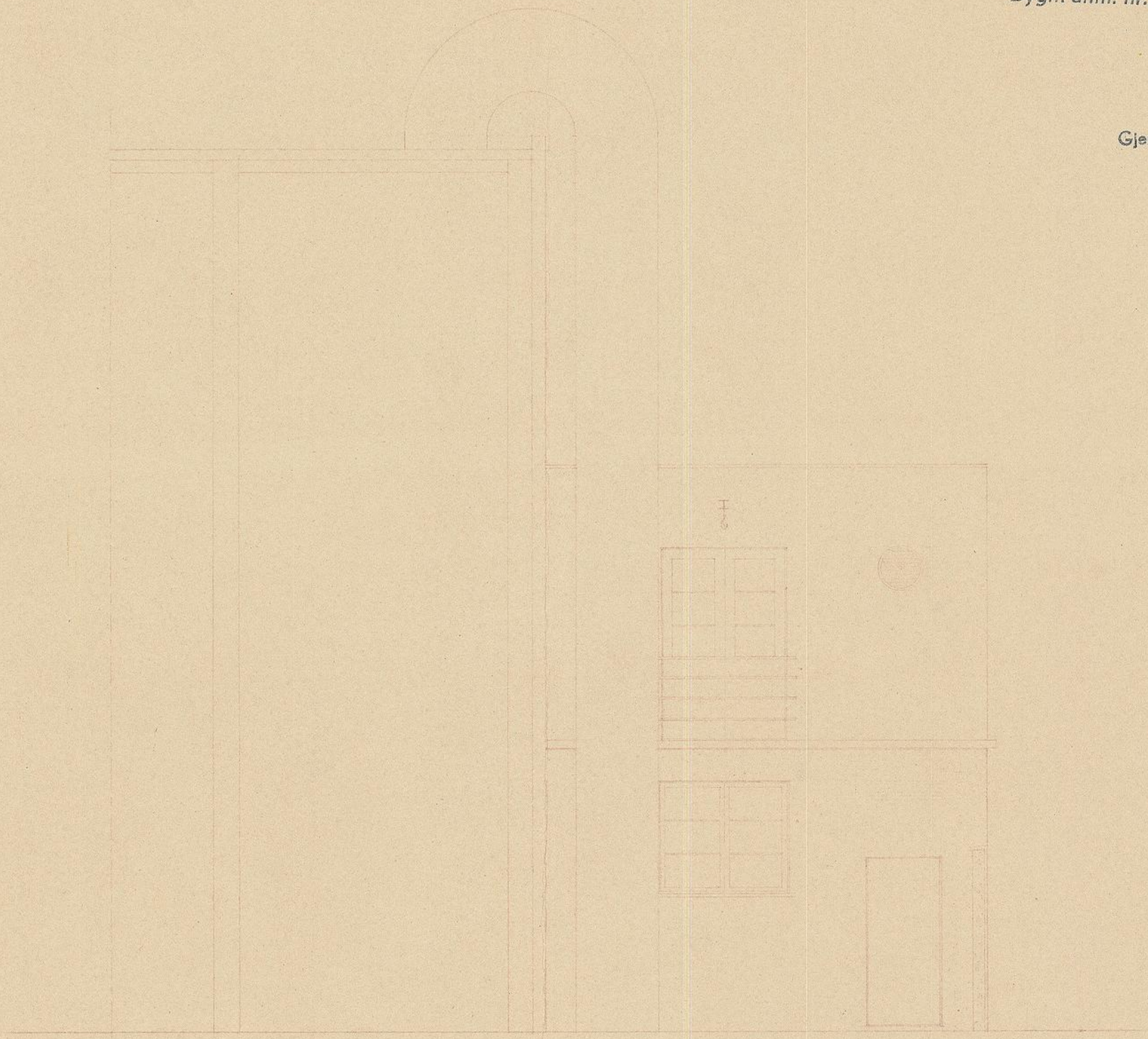
fasade mot Langerpt.

Tatobery Mejsti AL Påbygning for Jernstøperi Fasade Mål 1:50; Arkitekt Tor Hvoll, Tønsberg Aug. 52

Bygn. anm. nr. 58
19 52

ARBEIDS-
04215 • 15. X. 52
INSPEKTORAT

Gjennemsett, se skriv av 16/10 - 1952
4. Arbeidsinspektorat, Larvik

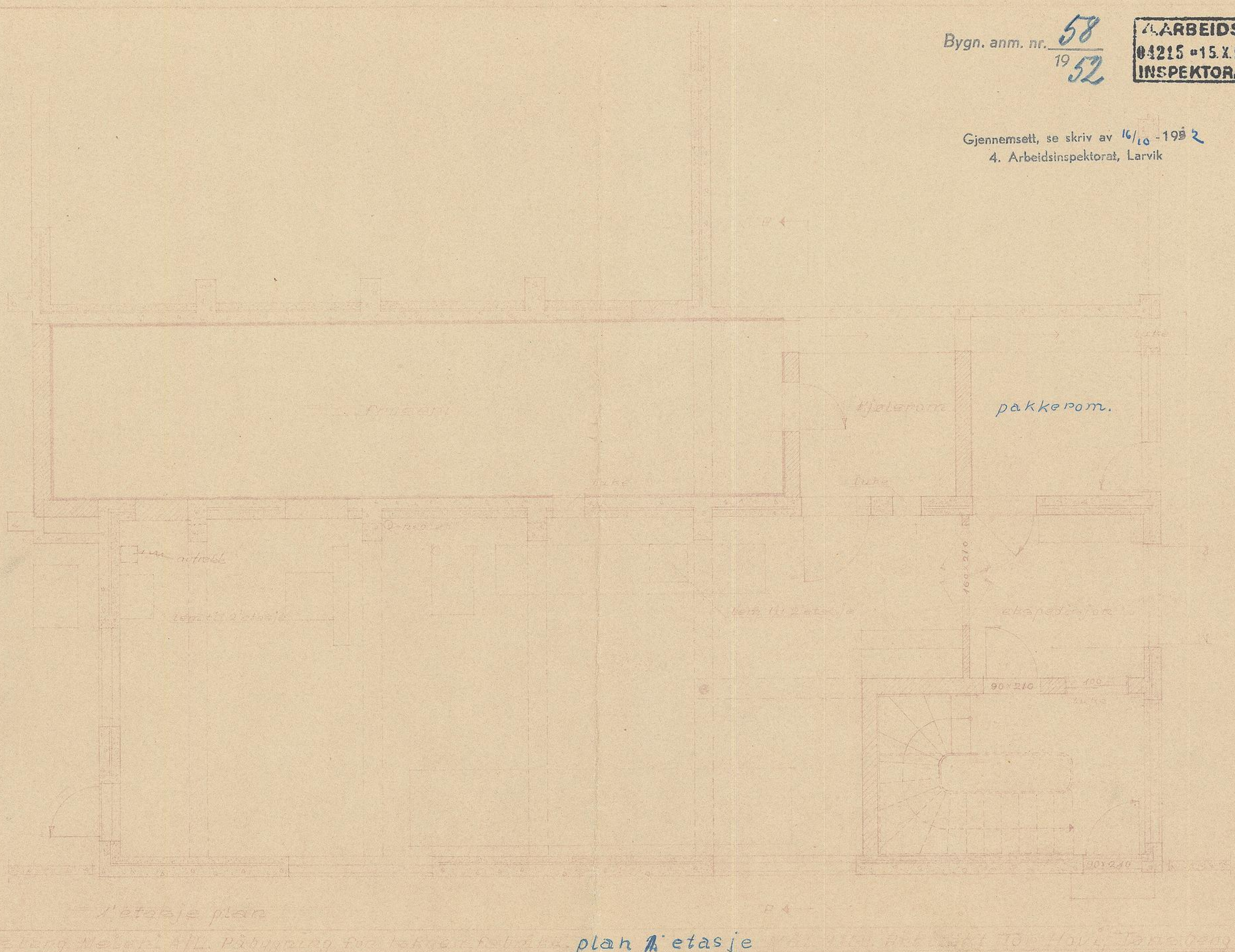


Tønsberg Mek. Verksted A/L. Påbygning for lettmetallfabrikk. Mai 1952. Tegn. Hans Wiik Arkitekt MNAL Tønsberg

Bygn. anm. nr. 58/1952

ARBEIDS-
04215 15. X. 52
INSPEKTORAT

Gjennemsett, se skriv av 16/10 -1952
4. Arbeidsinspektorat, Larvik



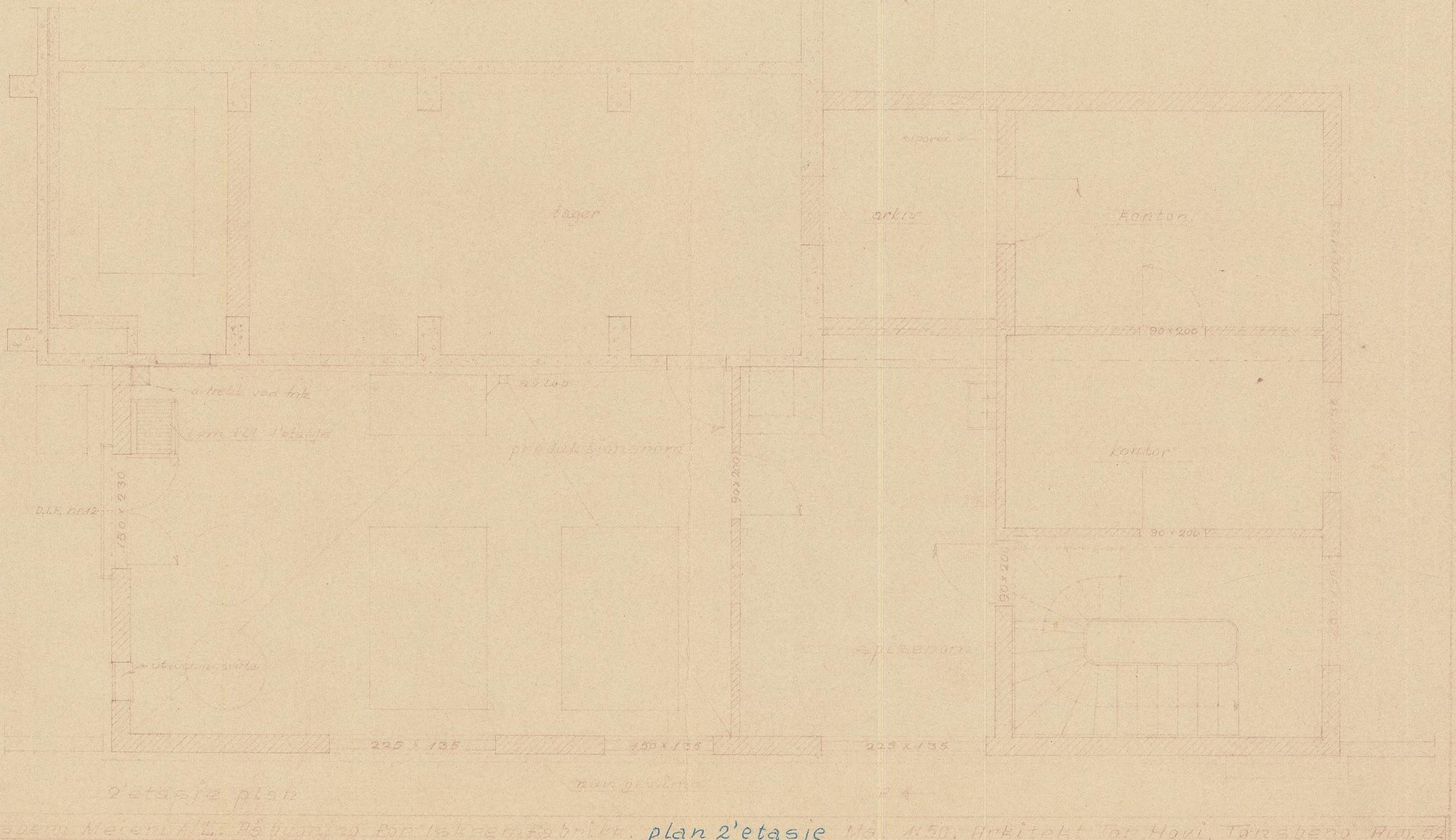

plan 1. etasje

Bygn. anm. nr. 58/1952

ARBEIDS-
04215 15.X.52
INSPEKTORAT

Gjennemsett, se skriv av 16/10 -1952
4. Arbeidsinspektorat, Larvik

påføre der og vindusmaal av i ytre karmmaal.

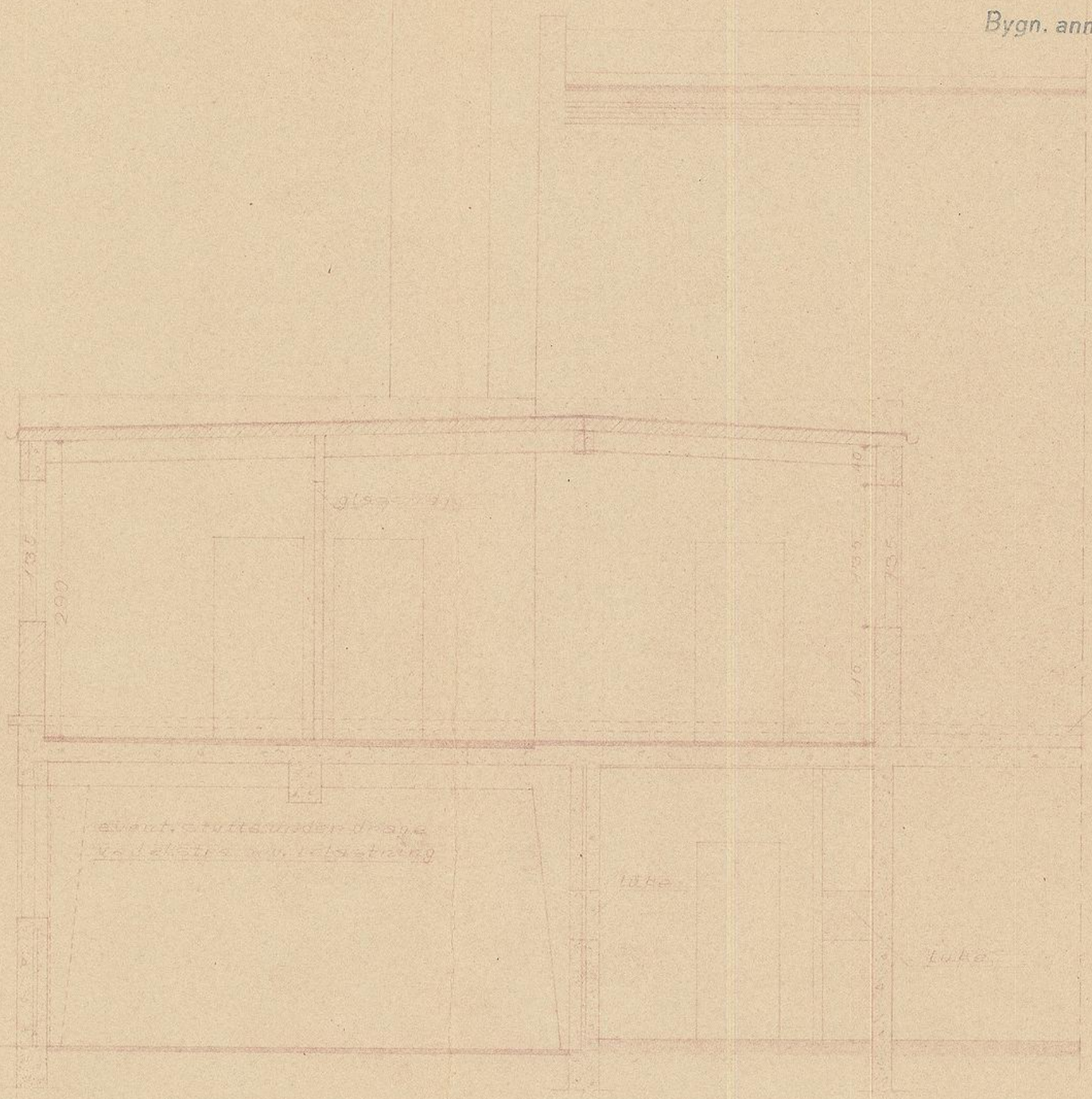



Tønsberg Mekaniske L. Bø hunnen for tak- og trevarefabrikk. plan 2'etasje M/S 1:50. Arkitekt Tor Høvi, Tønsberg Aug. 52

Bygn. anm. nr. 58
1952

ARBEIDS-
04215 - 15. X. 52
INSPEKTORAT

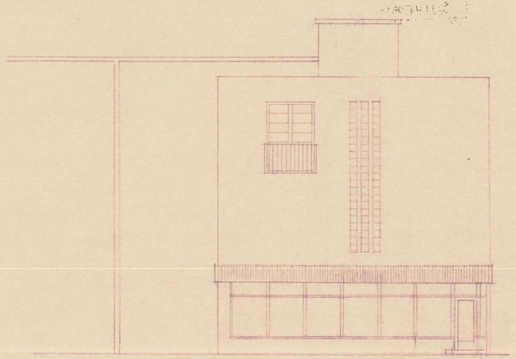
Gjennemsett, se skriv av 16/10 - 1952
4. Arbeidsinspektorat, Larvik



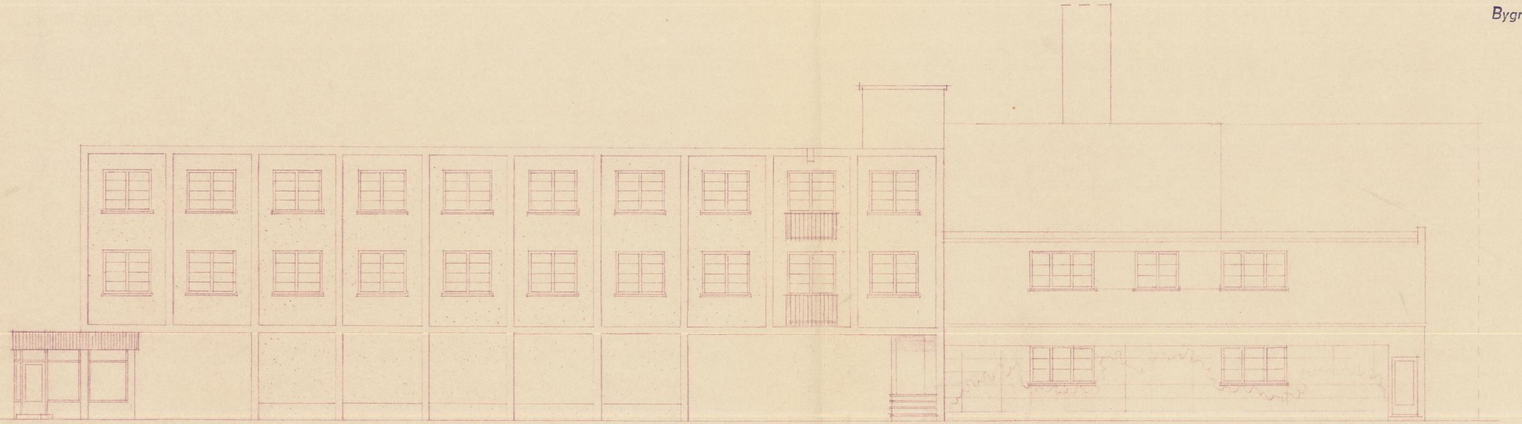

Snitt H-H

Tønsberg Mek. Verksted A/L. Dobbeltsug for to Frontsvinn. Mål 1:50. Tor Holt. Arkitekt. Tønsberg, August 52

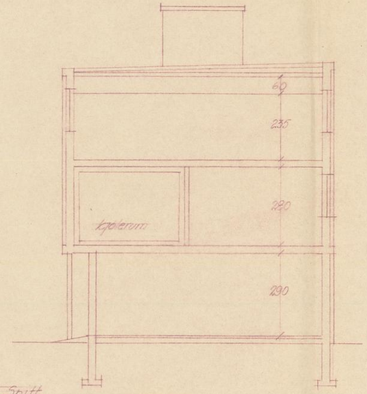
Bygn. anm. nr. 92/1956



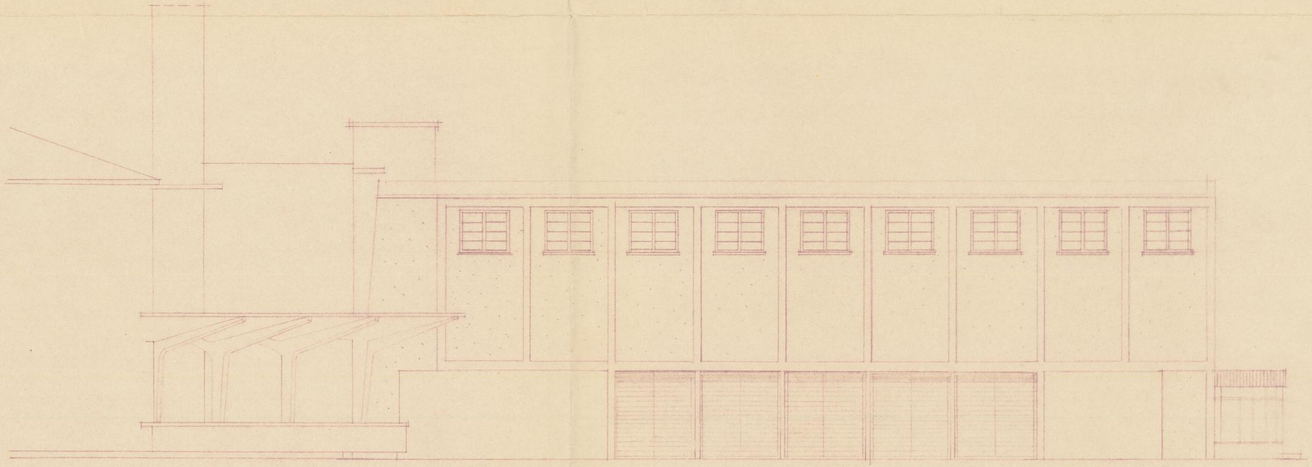
Fasade mot Stagenveien



Fasade mot Stagen.




Snitt.
Mr. snitt M=1/50



Fasade mot Sandefjord

Gjennemsett, se skriv av 5/12 -1956
4. Arbeidsinspektorat, Larvik

ARBEIDS-
05726 24.XI 56
INSPEKTORAT

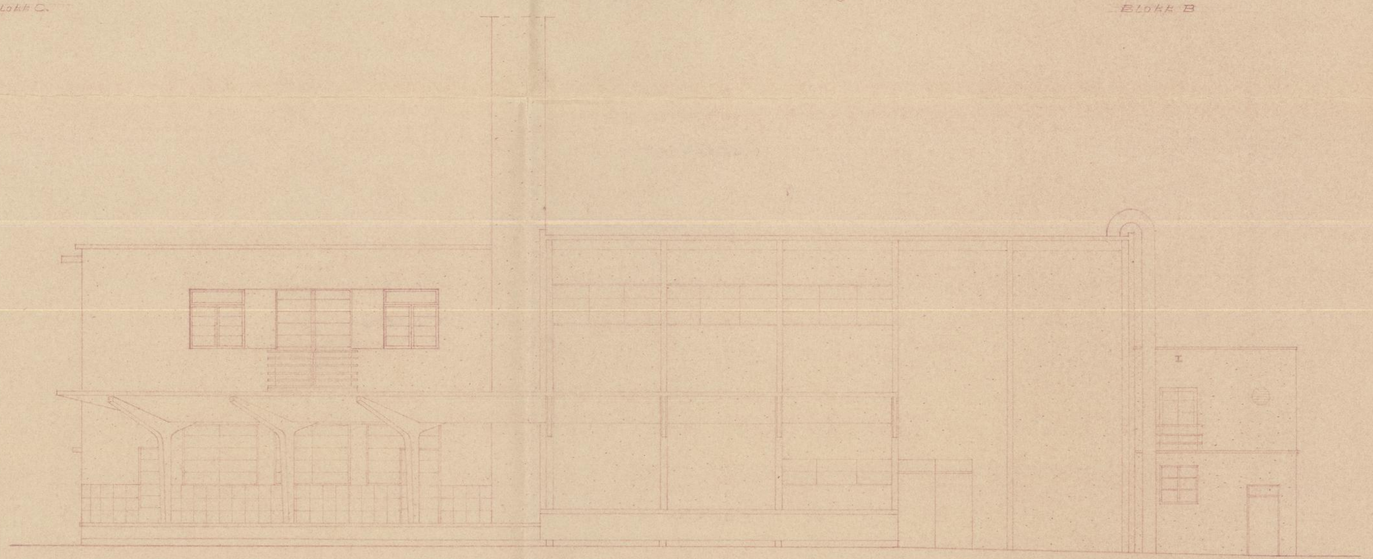
blm.

Påbygning av isfremfabrikken, Torsberg Meieri A/L - mål = 1/100 - Torsberg 9/11-56. Arkt. M.N.A.L. Torbjørn

Bygn. anm. nr. 58/1952



Blokk C. Fasade mot Sandegaten Blokk B Blokk A

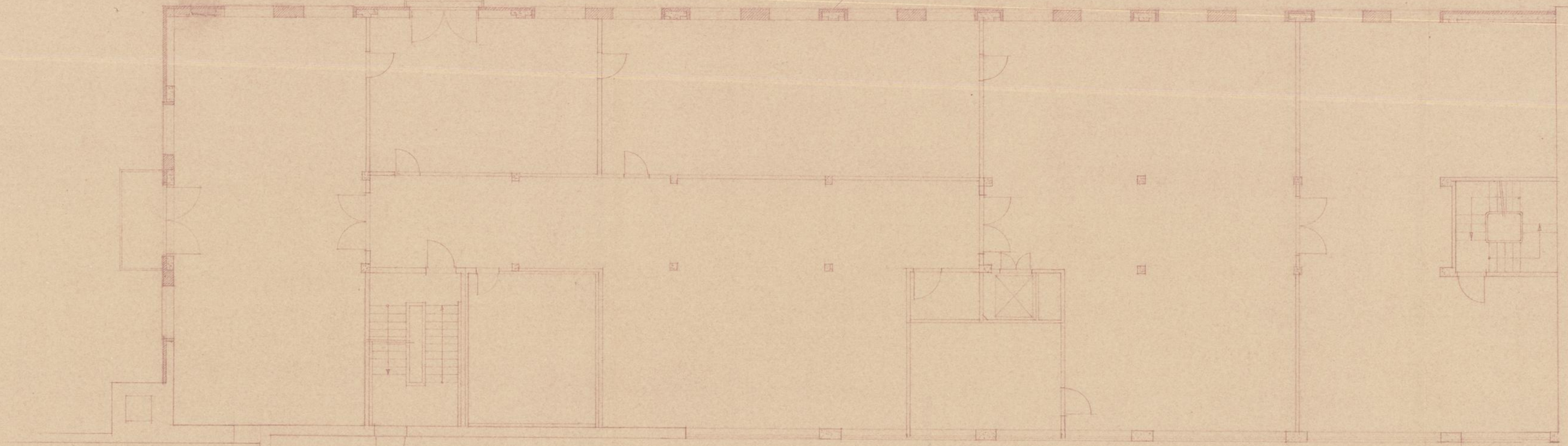


Blokk B Fasade mot Slagerveien Blokk A

Tønsberg Meieri A/L. Fasaden Maal 1:100. Arkitekt Tor Havi Tønsberg Juni 1953.

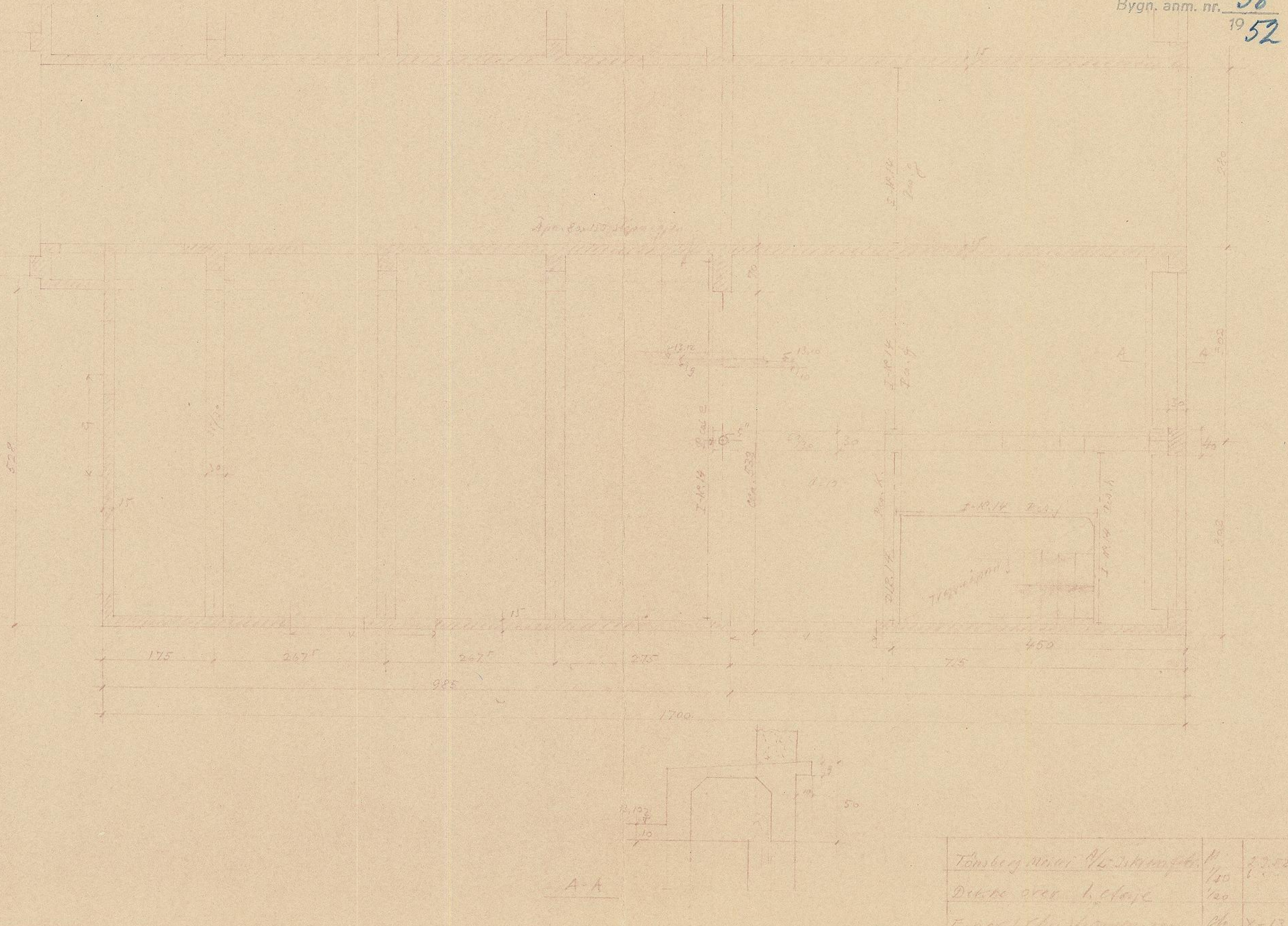
Bygn. anm. nr. 58/1952

Isolasjon med 10cm siponex



Plan 2 etasje Mål 1:100

Bygn. anm. nr. 58
19 52




| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Maskinfabrikk A/L | M. 1:50 | 1.9.52 |
| Detalje over 1. etasje | 1:20 | |
| Ekvator Christiansens tegn. | Arb. | X-13 |

Bygn. anm. nr. 58
52

| Förhållande mellan | | Spännet | Lamellåtar | |
|---|---|---|---|---|
| Längde | Bredde | Cylinderns | Antal | Behov Antal |
| 4,50 m. | 50 cm. | 15 cm. | 34 | 30 |
| 3,50 " | " | 14 " | 14 | 14 |
| 2,50 " | " | 14 " | 1 | — |
| 3,00 " | " | 14 " | 11 | 10 |

14 = 0,50 + 7,00

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

A

B

C

D

E

F

G

H

300

450

313

460

460

463

1700

D12.20

D12.24

Mellanrost

Dorsal

Ø12

130

C-C

A-A

B-B

Ø7 Ø8 hv. 20 cm

Ø6 Ø8 hv. 20 cm

Ø1 8 Ø13

Ø2 Ø8 hv. 20 cm

Ø3 Ø8 hv. 20 cm

Ø4 Ø8 hv. 20 cm

Ø5 Ø8 hv. 20 cm

Ø8 Ø10

Ø9 Ø8

Plate

250 tvärgata

Tvärbalk

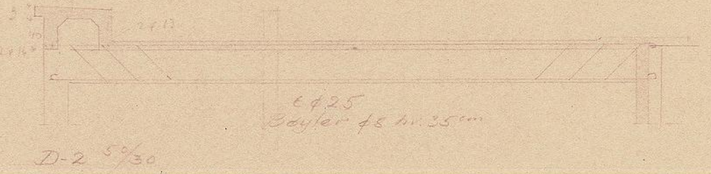
Längd = 3,20 m

Tvärbalk = 4 st.

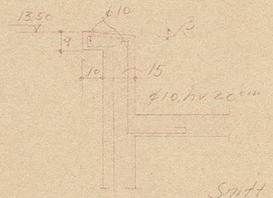
Bygn. anm. nr. 58/1952



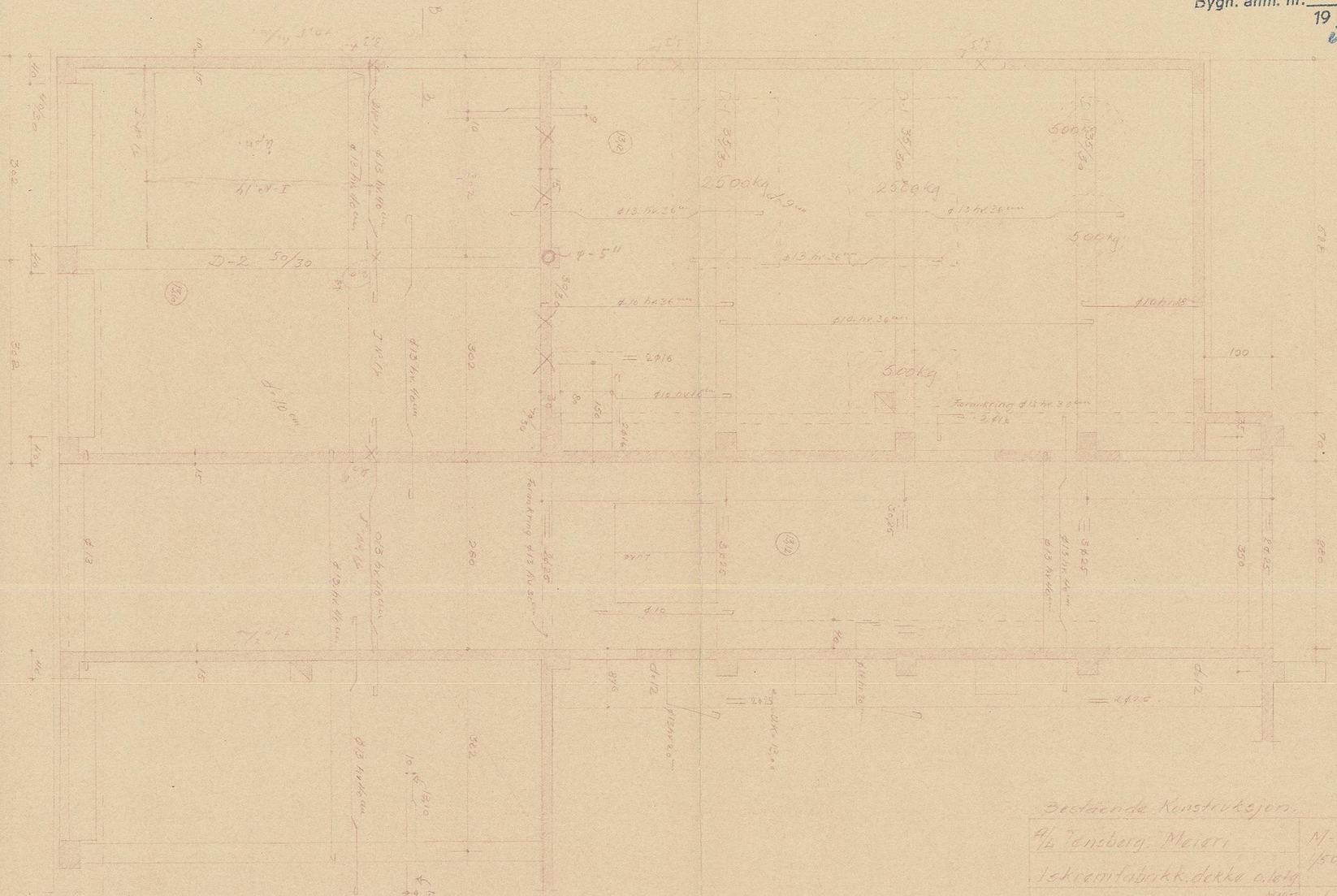

D-1 35/30




D-2 50/30

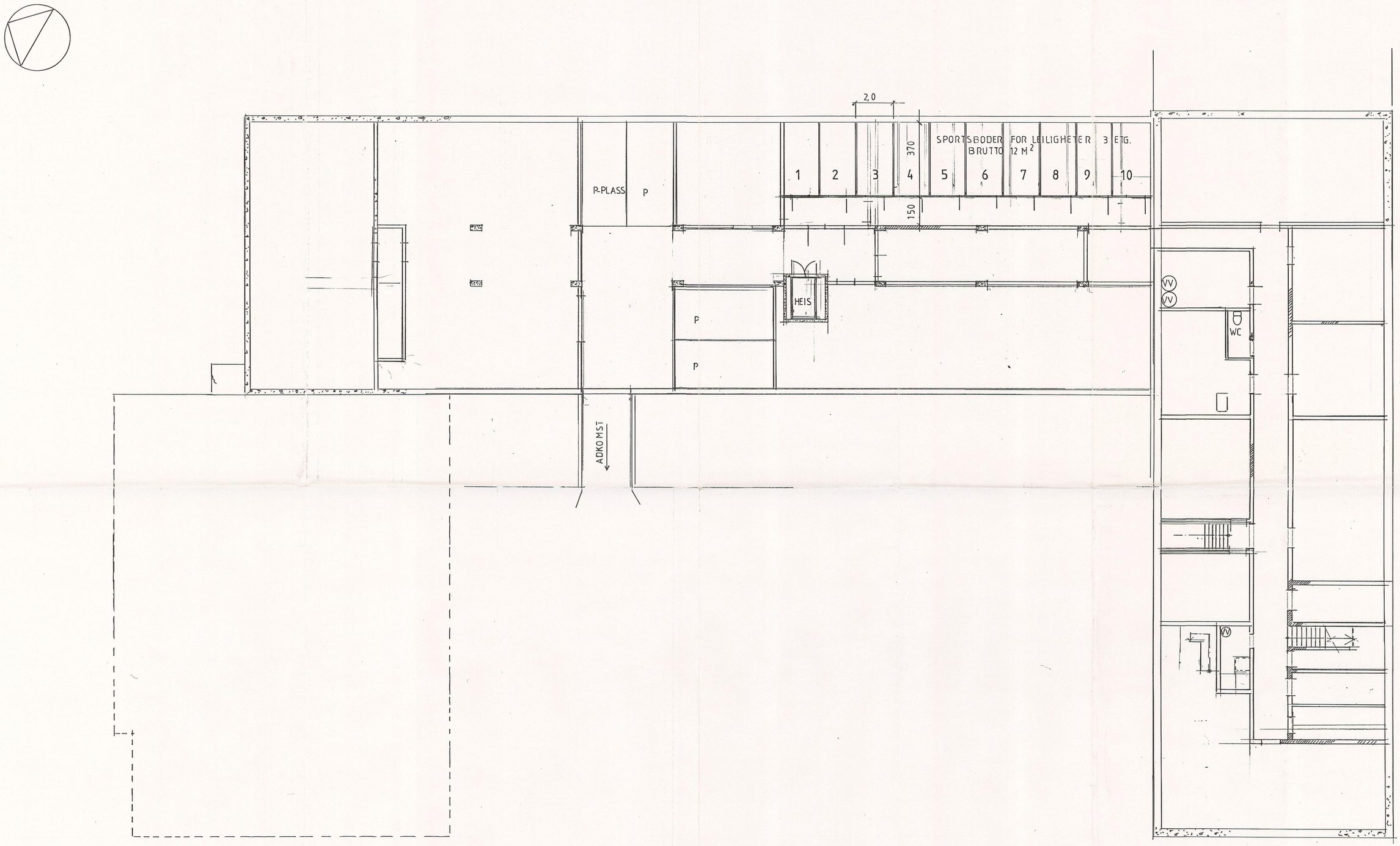



Snitt B-B




Bedkende Konstruksjon:

| | | |
|---|---|---|
| A/L Tønsberg Meieri | M. 1:50 | 25.6.52 |
| Iskremfabrikk. dekke o.lofg | | |
| Einar S Christiansen ing. MNIF MTAKE | 4 tegn | |




# PLAN EKSISTERENDE KJELLER

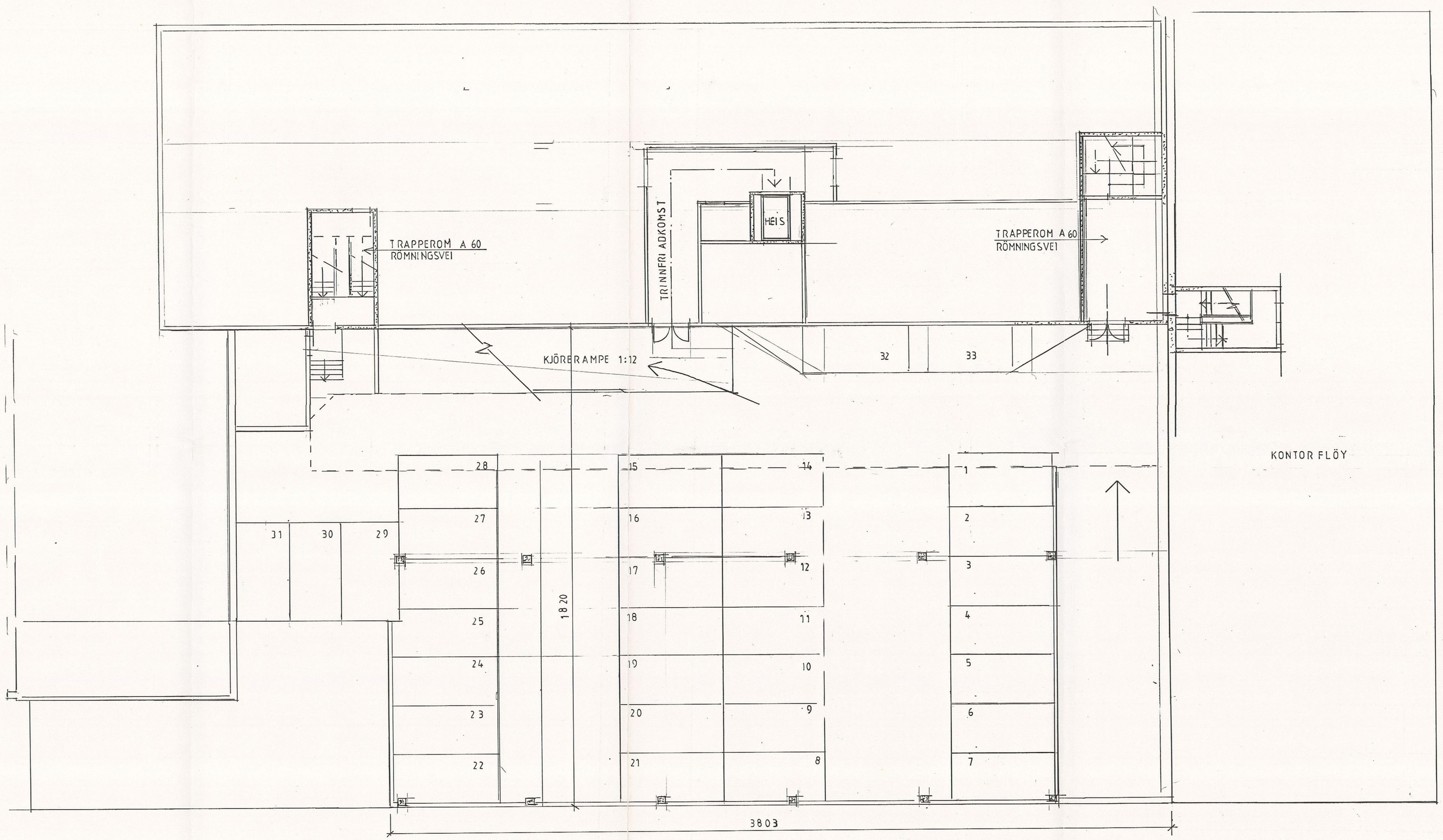
Møllalb 21.04.92
Vedr. Byt-sak.
177/92

Eksisterende kjeller.

15/4-92

| | |
|---|---|
| MEIERIGATEN KVARTALET ANS<br>MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG<br>1007/253. | 1/100 |

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT. 1. 3100 TØNSBERG TLF. 10045




# PLAN PARKERINGS-DEKKE PLAN 1

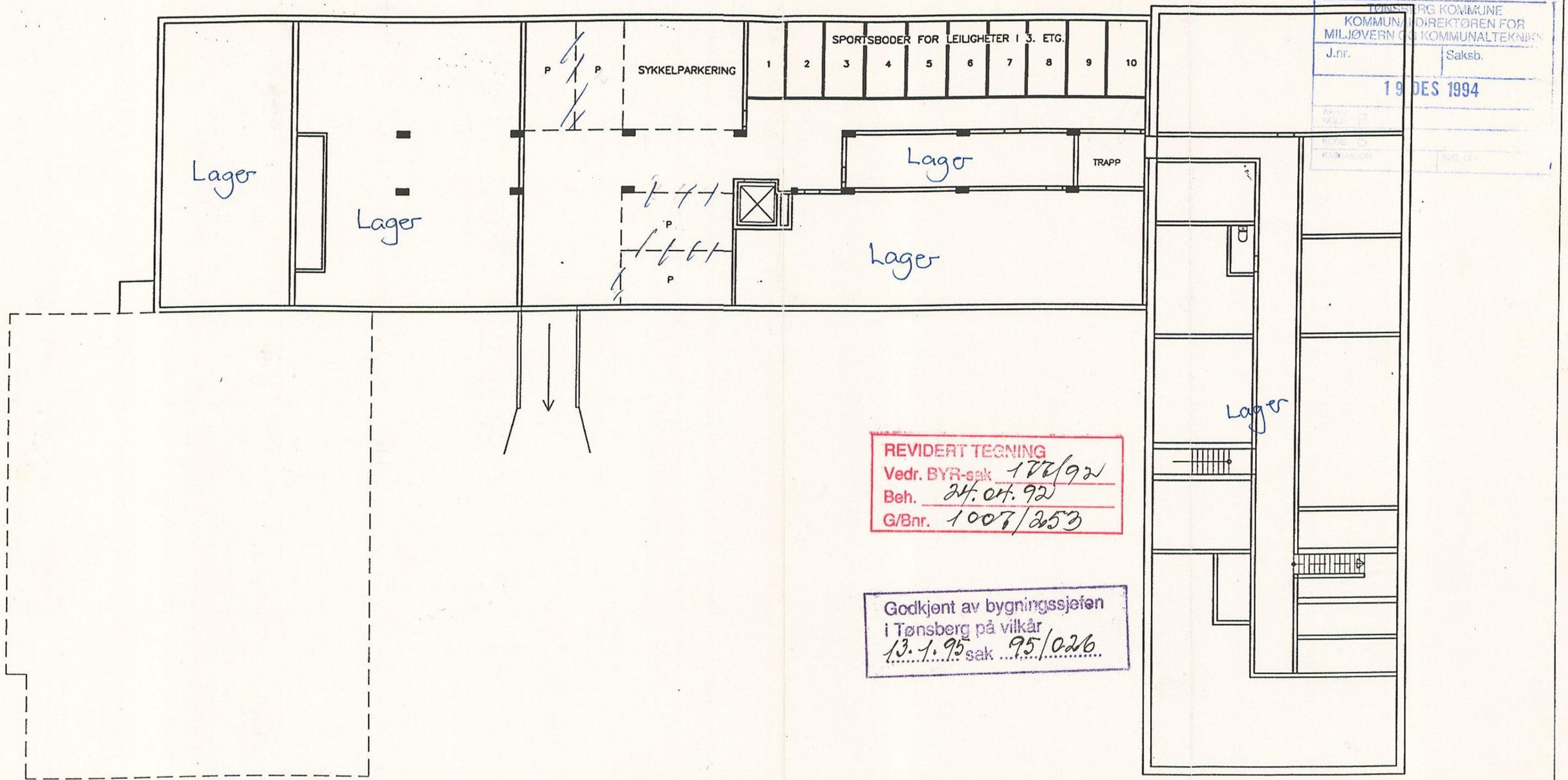
Møllatt 21.04.92.
Vedr. Byg.sak 177/92

Parkeringsdekke - plan 1.

15/4-92

| | |
|---|---|
| MEIERIGATEN KVARTALET ANS<br>MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG<br>- 1007/253. | 1/100 |

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT. 1. 3100 TØNSBERG TLF. 10045




TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK
J.nr. Saksb.
19 DES 1994

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 172/92
Beh. 24.04.92
G/Bnr. 1007/253

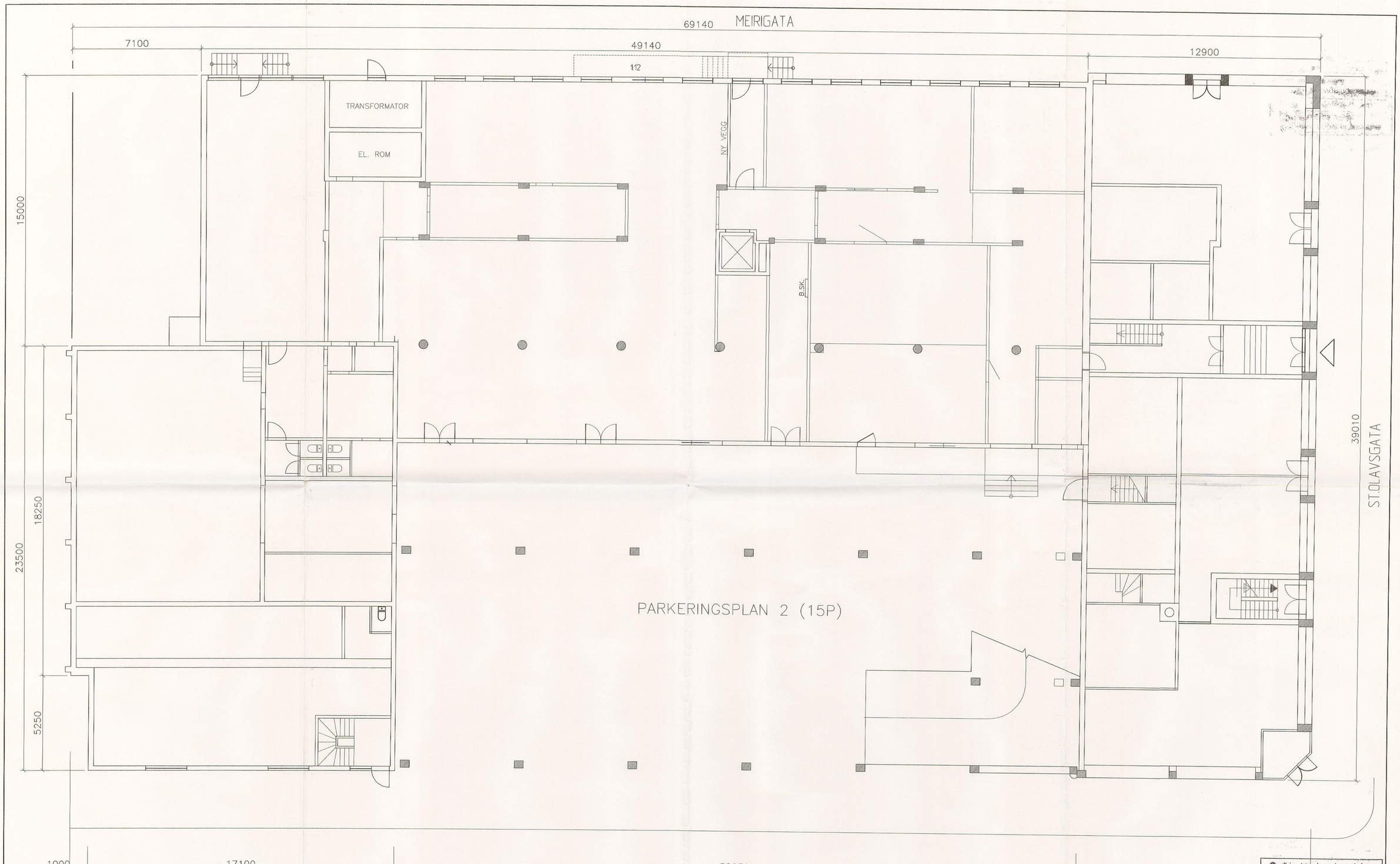
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
13.1.95 sak 95/026

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | KORR. HEIS | 15.09.94 | K.B. |
| Rev. | Forandring | Dato | Sign. |

MEIERIGATENKVARTALET
3100 TØNSBERG
PLAN KJELLER

Tegn.: 14.04.94 K.B.
Kontroll:
Målestokk 1:200
Ordre nr.
Tegn. nr. 01 Rev. A

VESTFOLD PROSJEKTUTVIKLING A/S




# PLAN 1.ETASJE

Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår
10.11.97 sak 770/97
Bibo Kluchen

| Rev. | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET

PLAN 1.ET

## TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

Kontr. av: Sign: TOV

Tegning levert av:
VÅRDAL Byggdesign
Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf: 33 06 49 23
Fax 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-002

MEIRIGATA

BALKONG

SOV 12.5
STUE/KJK 36.2
BAD 8.1
VASK/WC 3.8
HALL/GANG 1.8
ARB.ROM 5.8
ARB. 6
GANG 3.5
SOV 10.2
STUE/KJK 25.4
BAD/VASK 5.8
SOV 8.4
STUE/KJK 18.4
BAD/VASK 5.1
GANG 5.1
SOV 10.5
STUE/KJK 30.4
BAD/VASK 4.2
BOD 1.8
GANG 5.1
STUE/KJK 31.3
SOV 10.5
BAD 4.2
BOD 1.8
GANG 5.1
SOV 10.5
BAD 4.2
BOD 1.8
GANG 4.8
STUE/KJK 33
GANG 89
EL-SKAP
DISP. 4.2
DISP. 14.3
BOD 1.8
GANG 4.3
BAD/VASK 5.1
STUE/KJK 21.3
SOV 7.4
BAD/VASK 4.5
SOV 6.7
GANG 4.5
STUE/KJK 15.2
DISP. 19.6
DISP. 78
GANGEKS.TRAPPI 22.8

P P P P

1.12

3000

PARKERINGSPLAN 2 (32P)

P P P P

MEIRIGATA

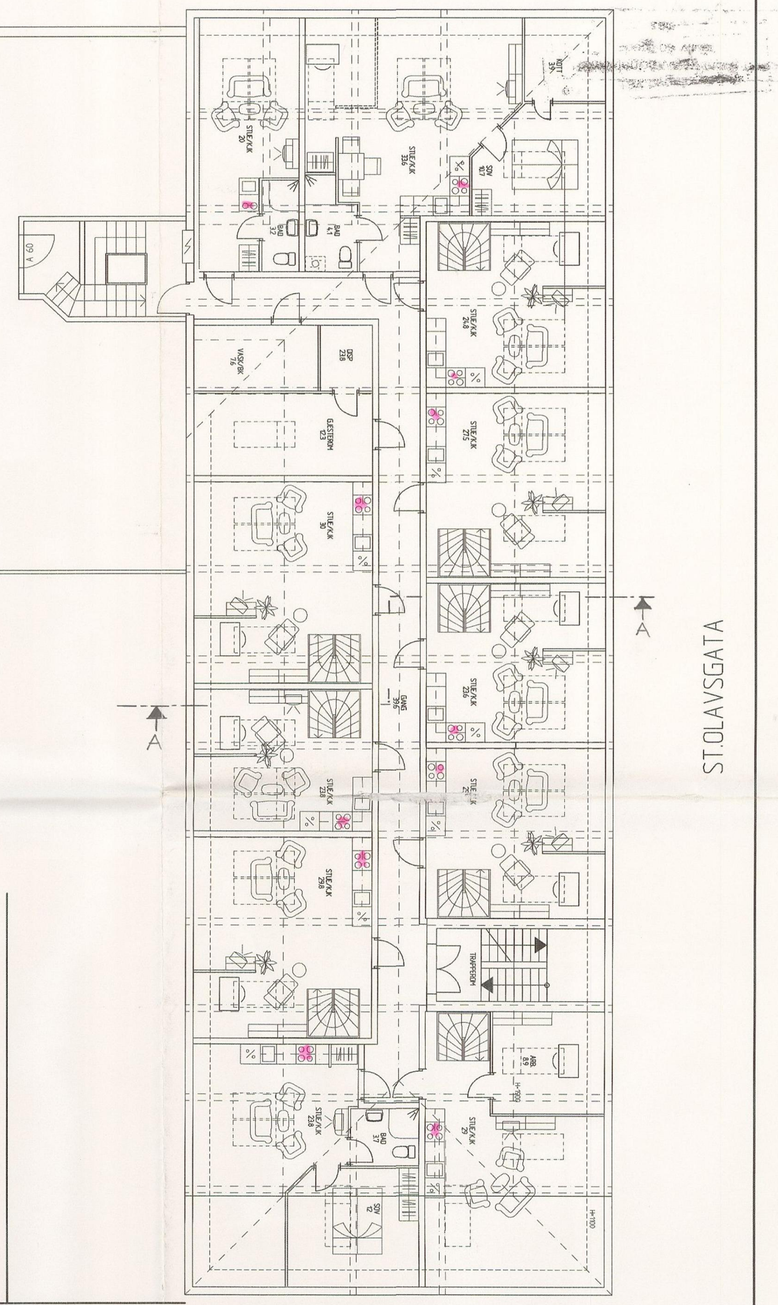
LOFT OVER LEILIGHETER

LUKE TIL LOFT
FRA LEILIGHET

LOFT OVER LEILIGHETER

TAK OVER LOKALER

PARKERINGPLAN 3




SKOGERGATA

PLAN LOFT

Se rev. begn. 27.11.97
Sak 856/97. Beholdes hos

Godkjent av bygningsmyndighetene i Tønsberg på vilkår
10.11.97 sak 770/97

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET — PLAN LOFT

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.ØØAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

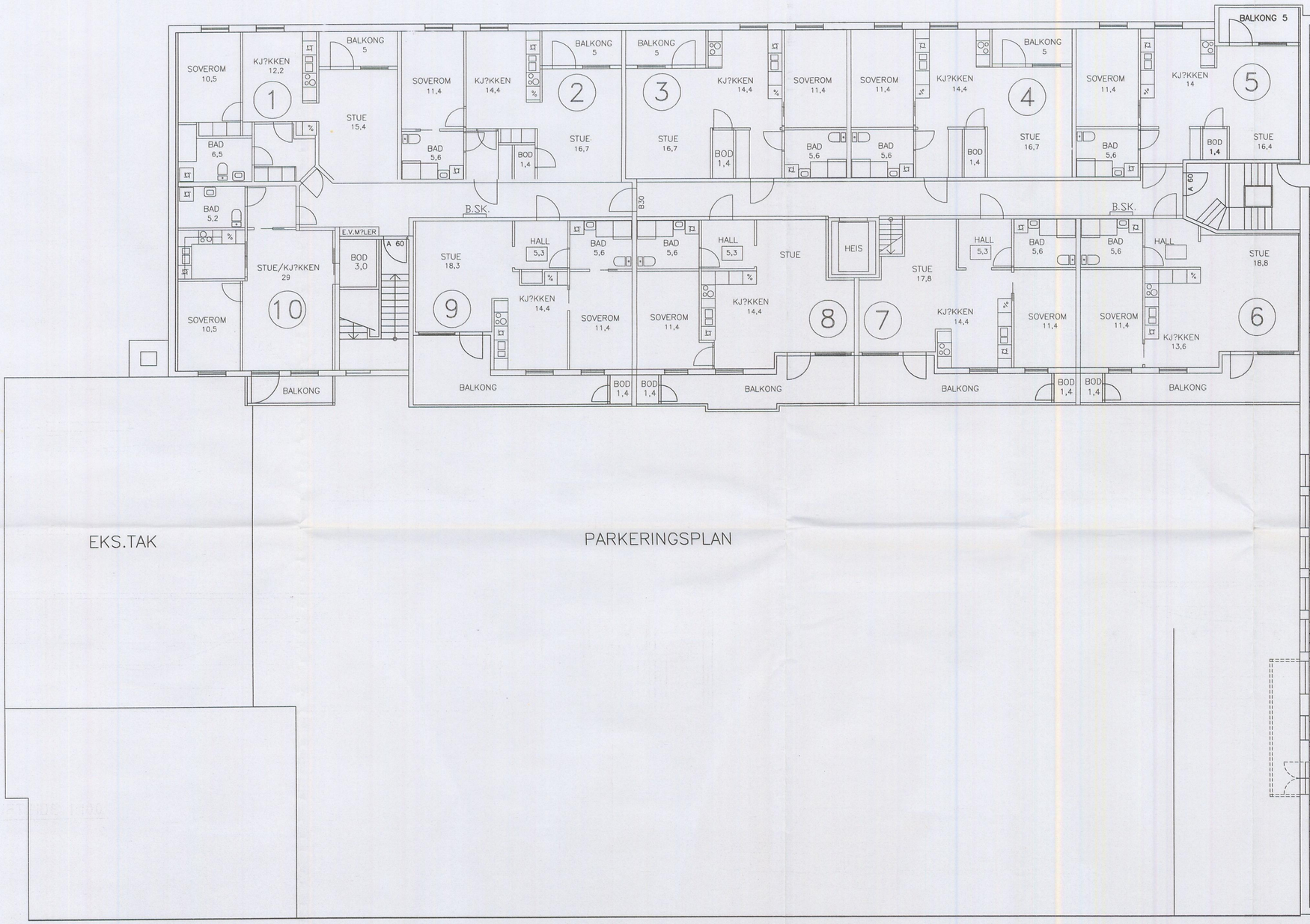
Dato: 23.06.97

Kontr. av: Sign: TOV

Tegning levert av:
VÅRDAL Byggdesign
Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf: 33 06 49 23
Fax: 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-005

MEIERIGATA




EKS.TAK

PARKERINGSPLAN

ST.OLAVSGATA

PLAN 3.ETASJE

MEIRIKVARTALET

SKOGERGATA

0087/11563 Geomatikk

Rev: tegning

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår 3.12.97 sak 856/97

Mottatt 3/12-97

BD plan 3.etg. 1007/253.

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av hele plannløsningen. Gjordt om til selvstendige boenheter på et plan. |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET

# TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

Dato: 23.06.97

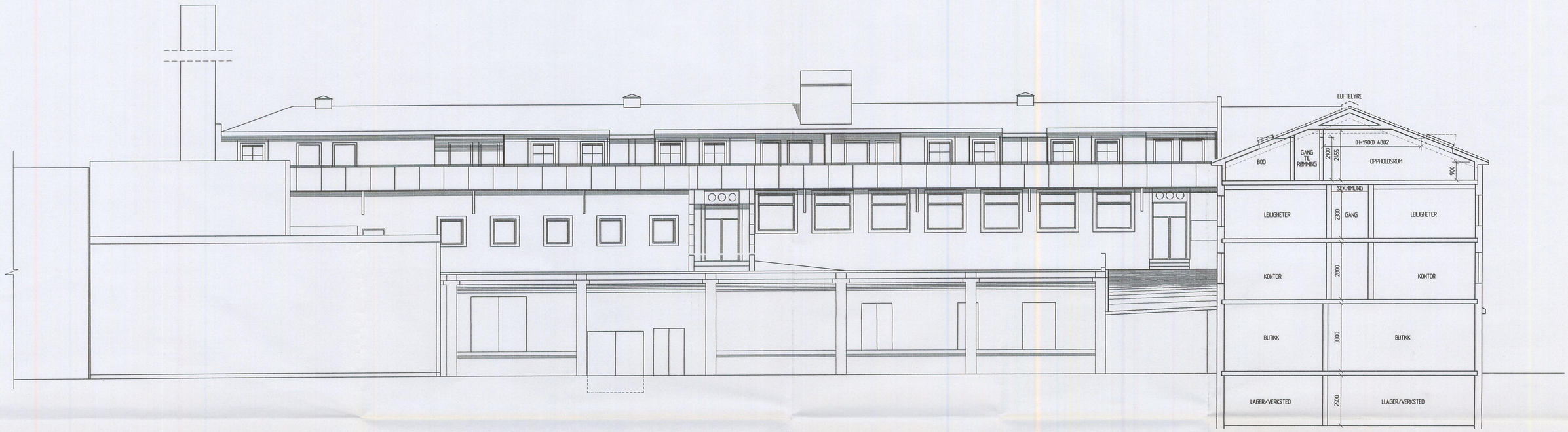
Kontr. av: Sign. TOV

Tegning levert av:

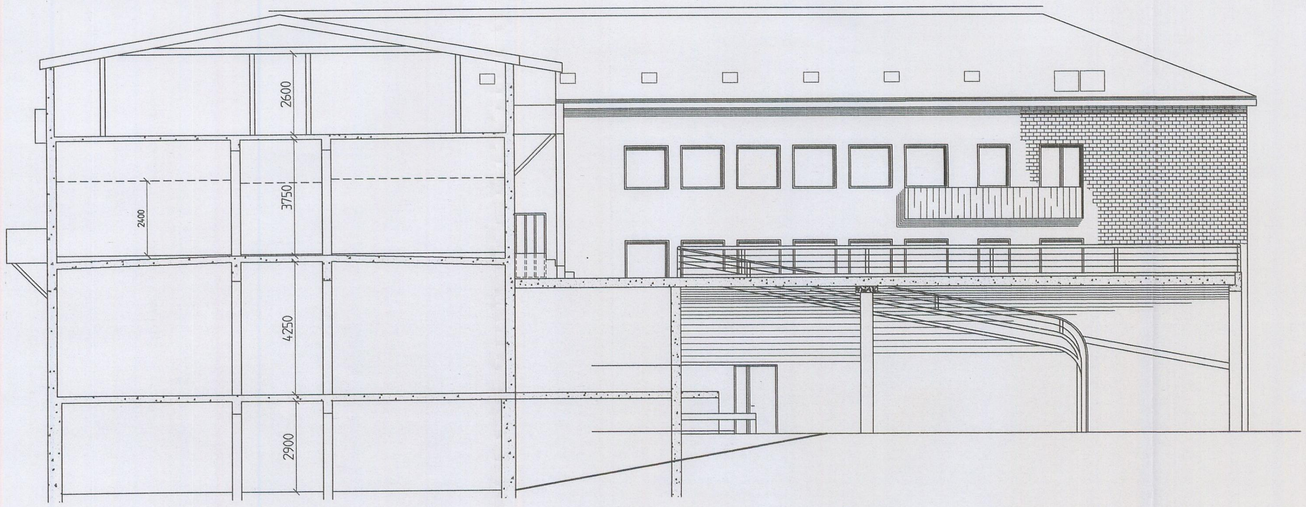
VÅRDAL Byggdesign

Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf. 33 06 49 23
Fax 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-004A




# SNITT A OG FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)




# FASADE OG SNITT MOT NORD-ØST

Rev. ligger.

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 856/97

Moltatt 3/12-97

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av planløs på loftsplan til selvstendigen boenheter. |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, SNITT OG FASADE SØR-VEST OG NORD-ØST

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

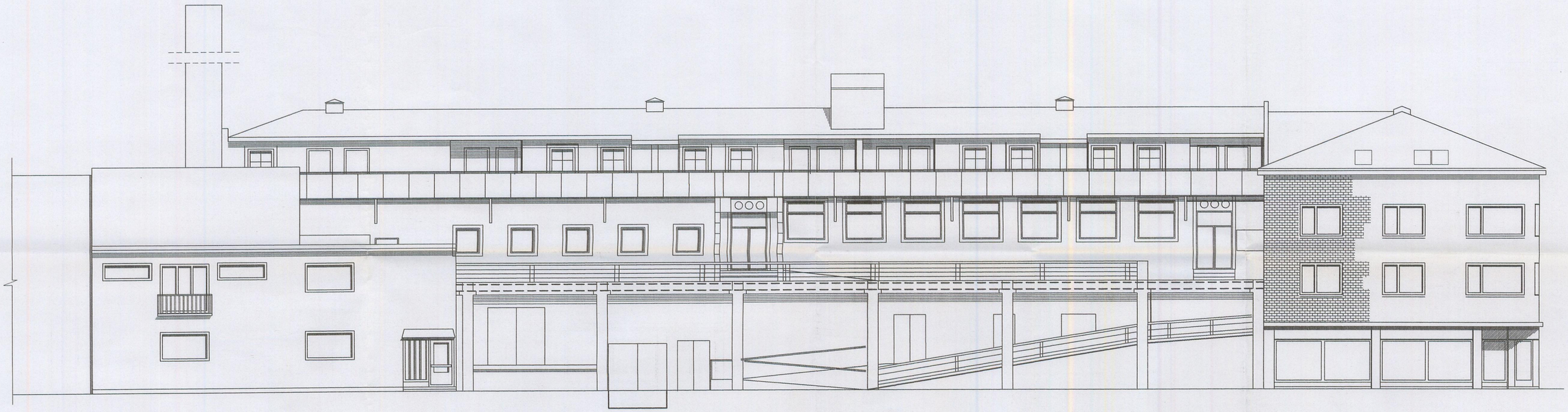
Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

Kontr. av: | Sign: TOV

Tegning levert av:
VÅRDAL Byggdesign
Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf: 33 06 49 23
Fax: 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-006.1



# FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)

Rev. tegning

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 856/97

Hotlett 3/12-97
BA

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av fasade mot vest med 1stk takvindu |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, FASADE MOT SYD-VEST

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

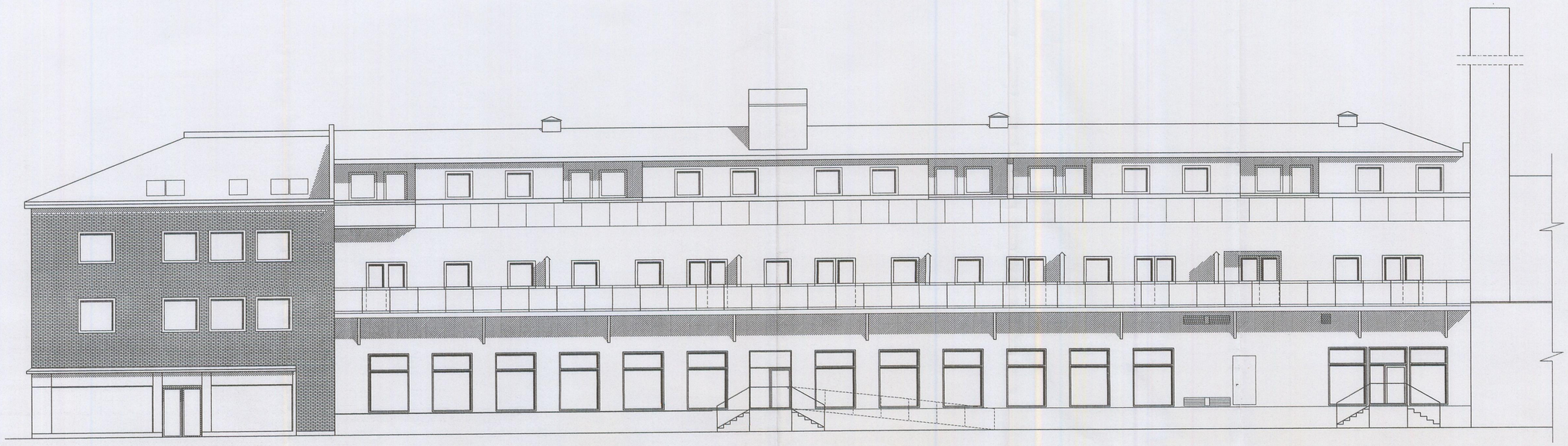
Dato: 30.08.97

Kontr. av: Sign: TOV

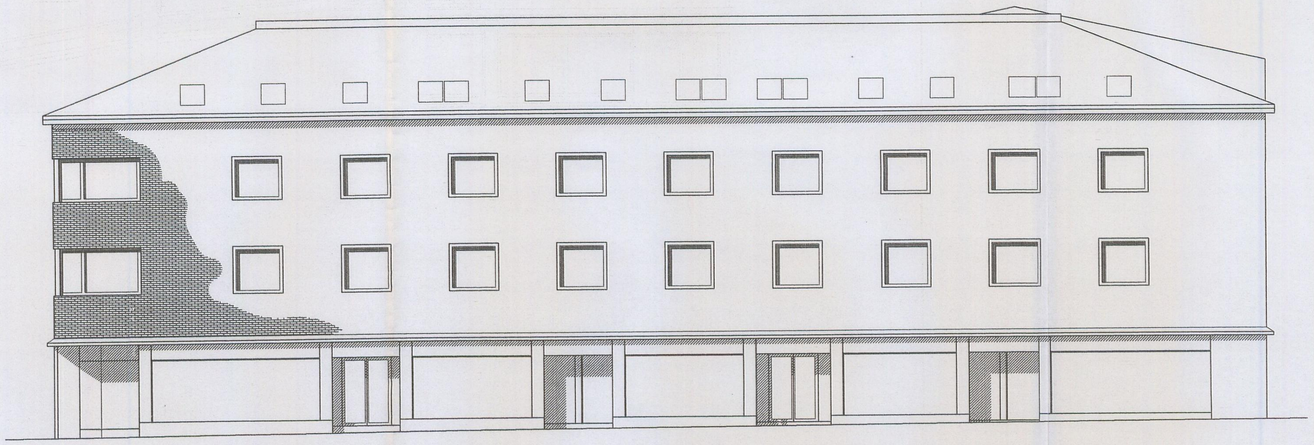
Tegning levert av:

VÅRDAL Byggdesign
Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf: 33 06 49 23
Fax: 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-006A



FASADE MOT MEIRIGATA (NORD-ØST)



FASADE MOT ST.OLAV'S GATA (SØR-ØST)

Rev. tegning

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 856/97

Godkjent 3/12-97
PSP

Se ny rev. tegn. 06.01.98
10103-007 B

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|
| A | 23.11.97 | TOV | Diverse endring på vindushøyder |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, FASADE SØR-ØST OG NORD-ØST

# TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

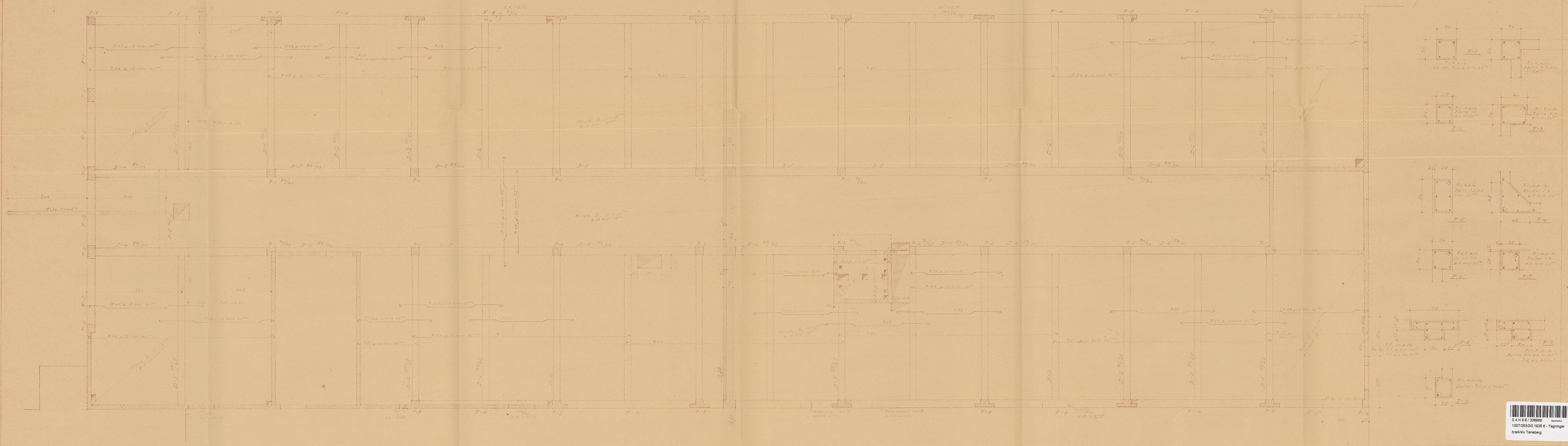
Dato: 30.08.97

Kontr. av: | Sign: TOV

Tegning levert av:

Ekornstien 7
3174 REVETAL
VÅRDAL Byggdesign
Tlf 33 06 49 23
Fax 33 06 49 24

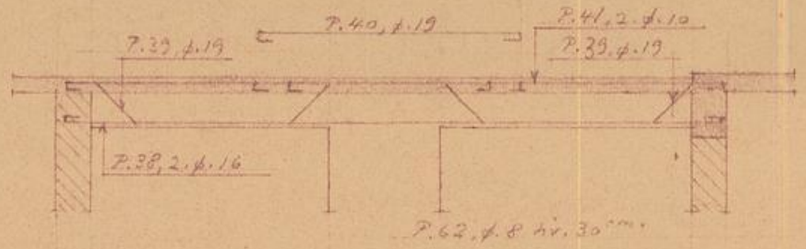
Tegningsnr: 10103-007A



0 4 H 9 6 / 205695
1007/253/0/0 1936 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



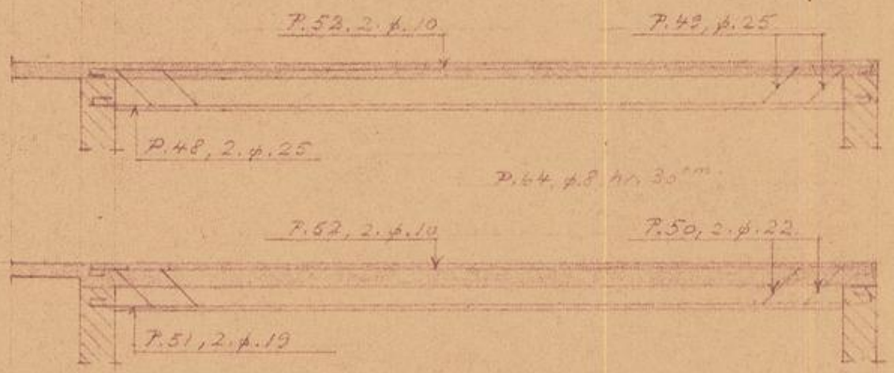

D-39 40/25




D-40 35/25




46 D-42 55/235




D-43 33/25

D-44 33/25



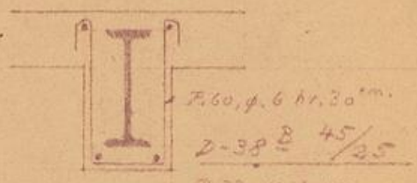

D-45 36/23



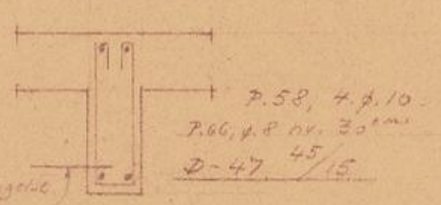

D-46 36/23




D-38 A } 45/25
D-41




D-38 B 45/25
P.32, 4.ϕ.10



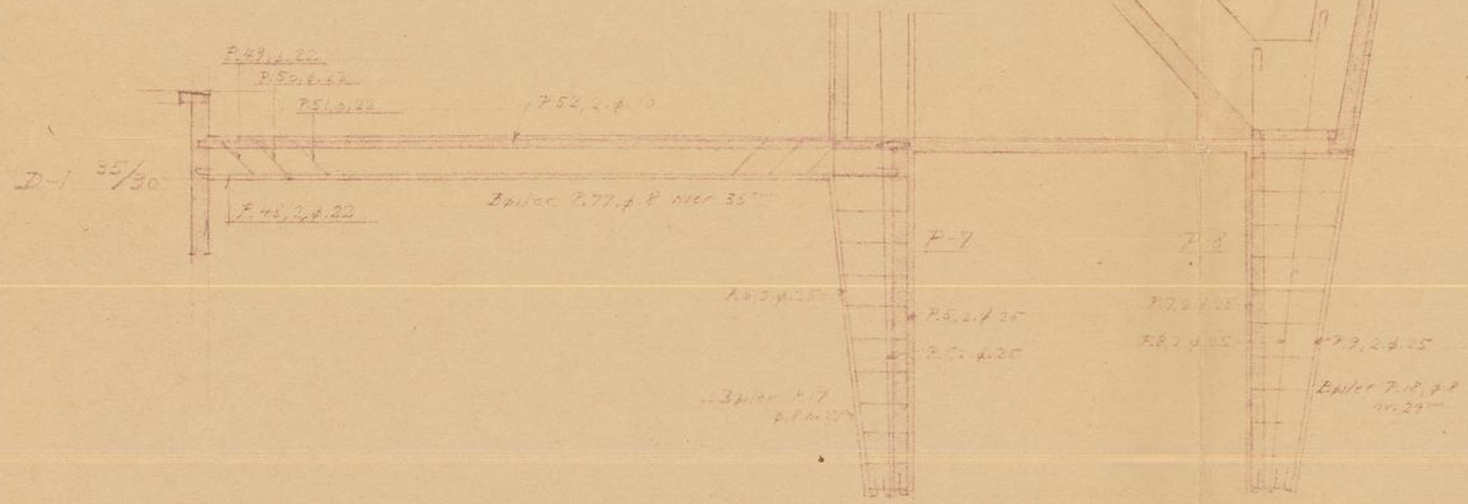

D-47 45/15

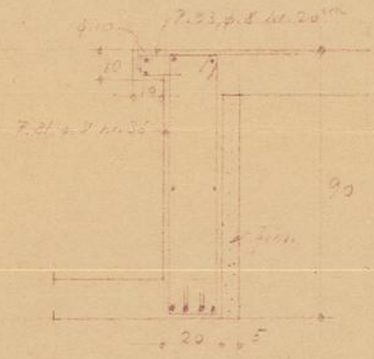



Piller P-2 30/235

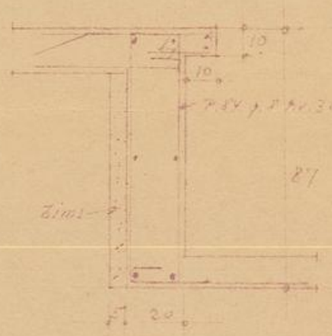
P-3 30/25

| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Andelsmeieri | Mål 1/50 | 15.10.35 |
| Blokk C - Dekke over 2. etasje - Detalj | 1/20 | |
| Einar S. Christiansen - Ingeniør | chr. | 110 |

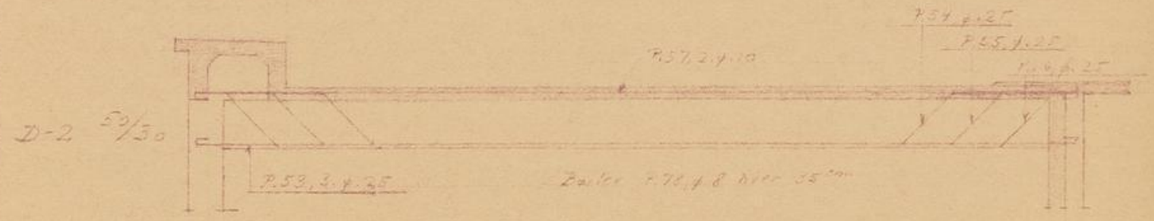


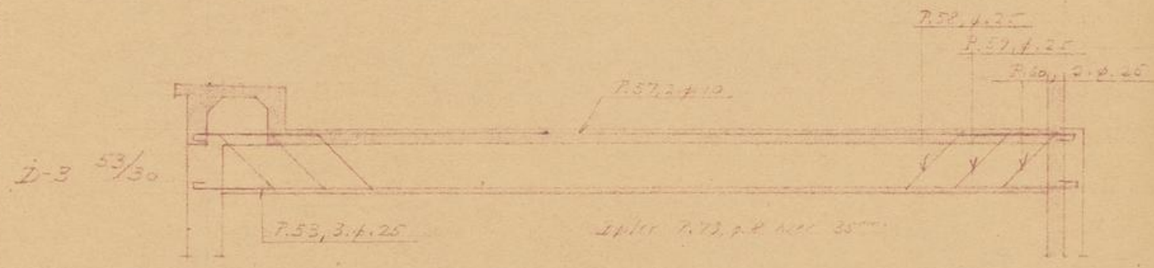



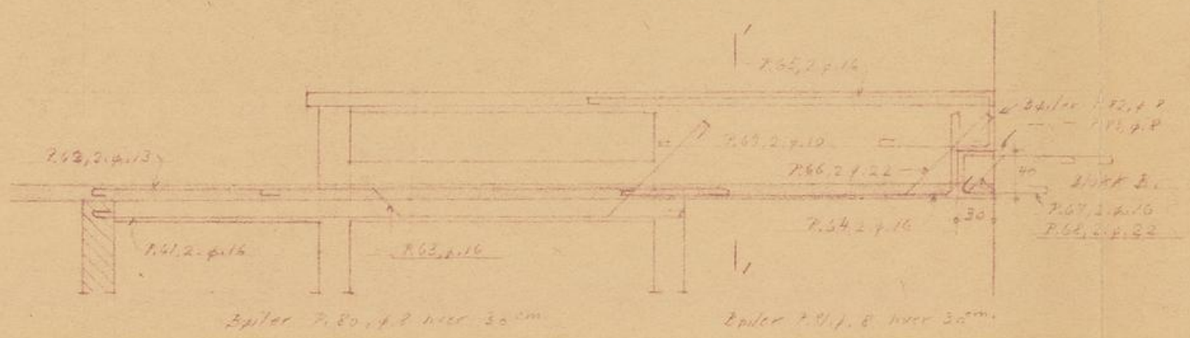

Snitt 1-1 (2-5)




Snitt 2-2 (2-6)

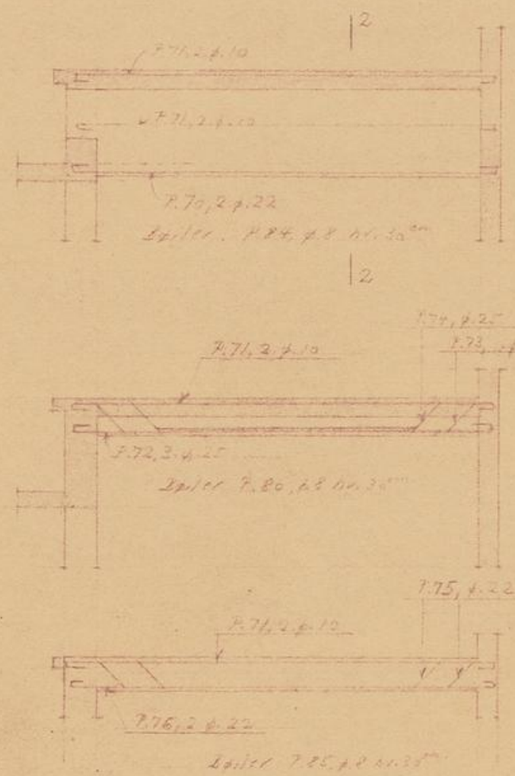



D-4 20/25

D-5 93/25




D-6 87/25

D-7 30/25

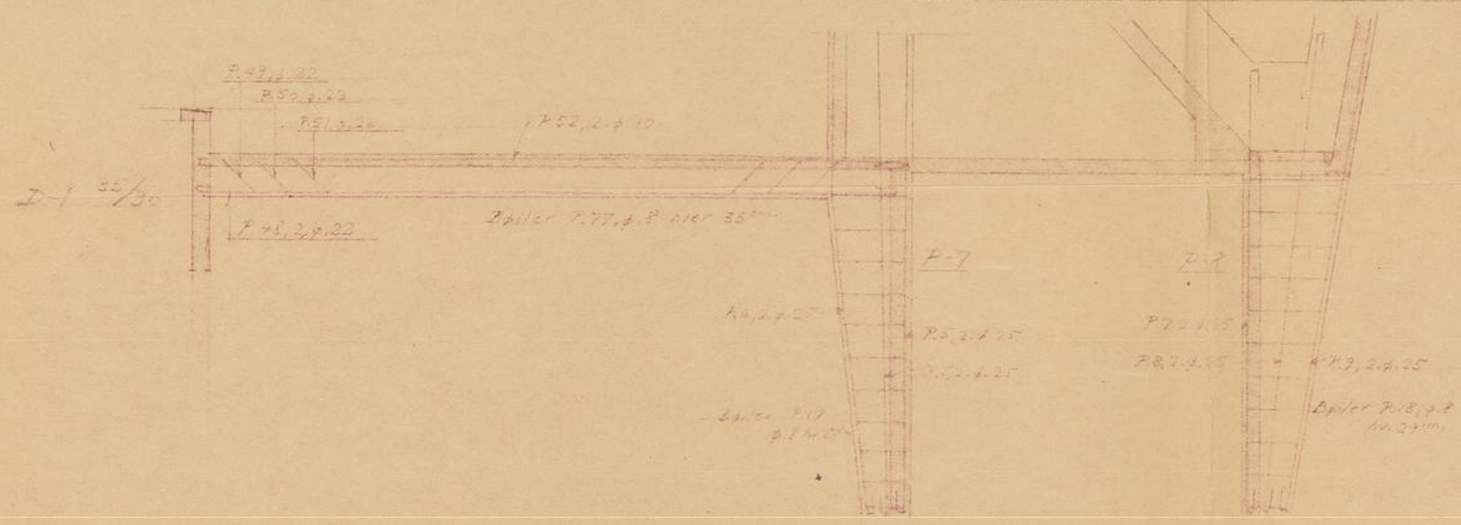
D-8 30/20

| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Andelsmejeri | M.1 | 5.10.35 |
| Blokk B - Detalje over Lejlighed - Døre m.m. | 1/50 1/20 | |
| Einar S. Christiansen - Ingeniør. | Chr. | 106 |

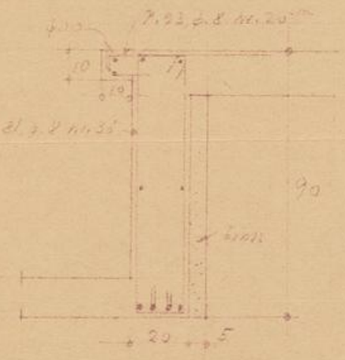
Forstøtningsjern P.47, p.8 hver 40 cm.

Utsparinger for rør, kfr. rørleggers.

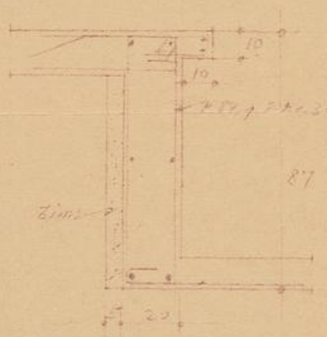
| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Andelsmeieri | Mål 1/50 og 1/20 | 4.10.35 |
| Blokk A - Dekke over 1. etasje. | | |
| Einar S. Christiansen Ingeniør. | Cha | 105 |



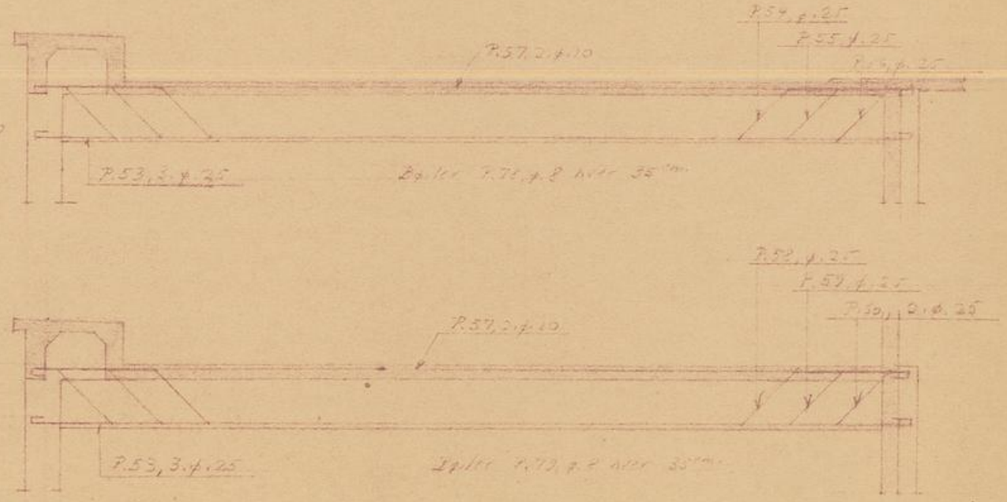

D-1 35/30




Snitt 1-1 (D-5)

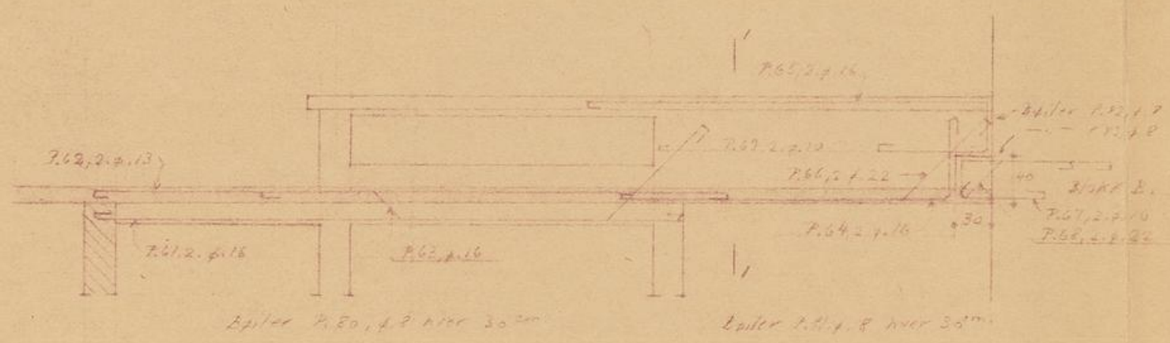



Snitt 2-2 (D-6)



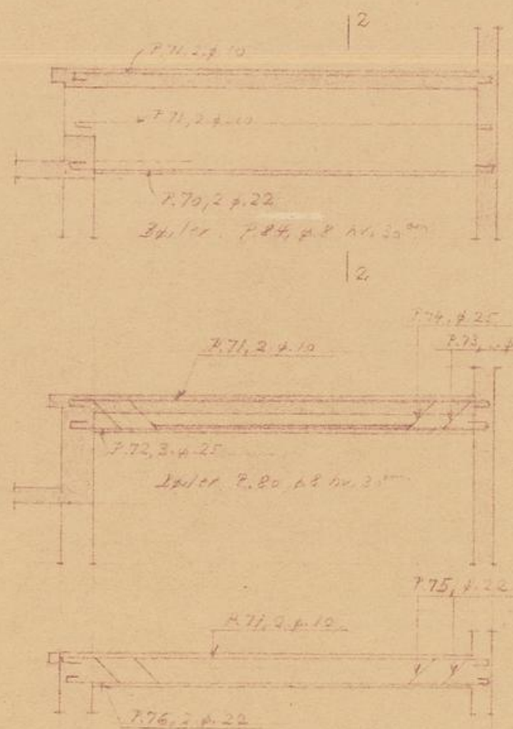

D-2 50/30

D-3 53/30




D-4 20/25

D-5 30/25

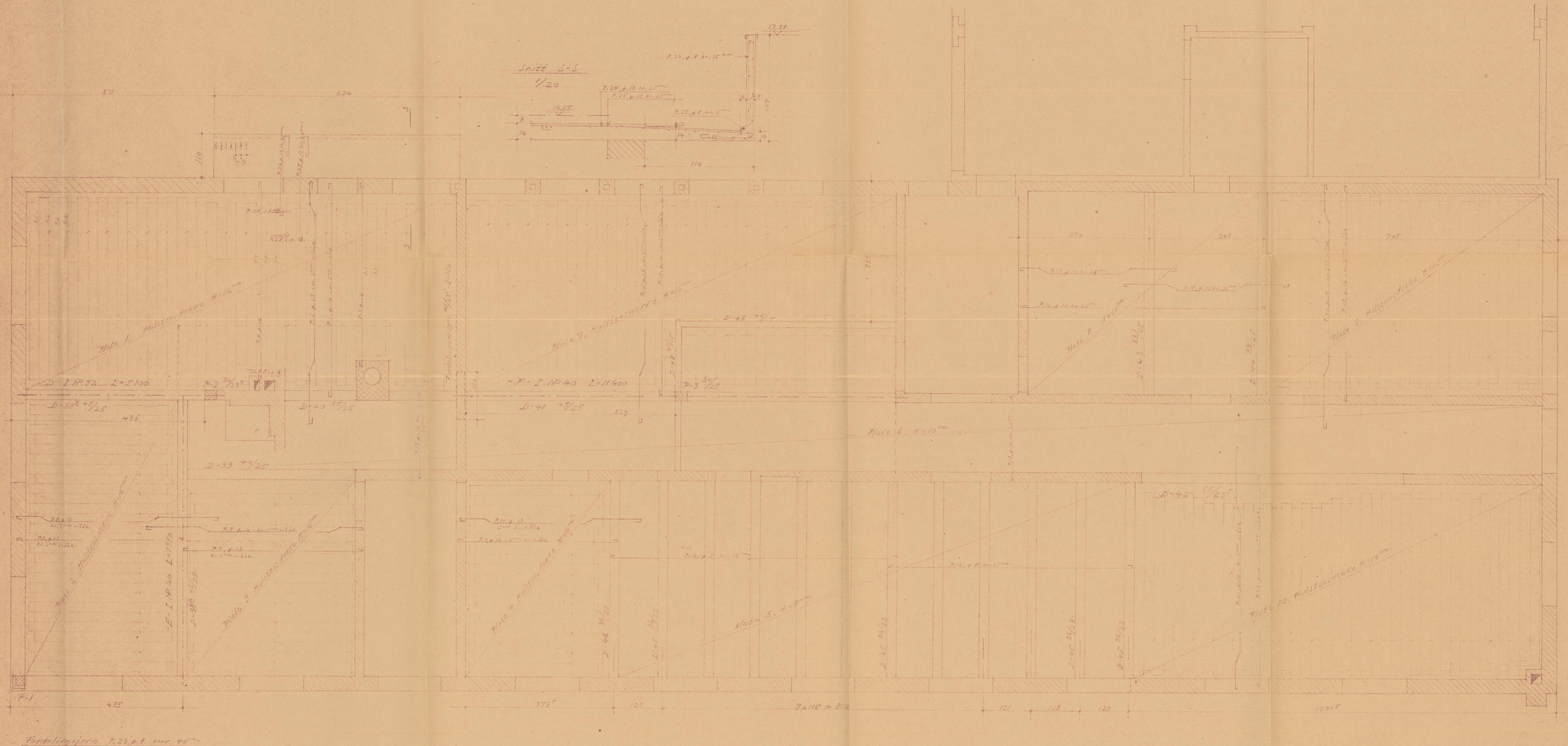



D-6 87/25

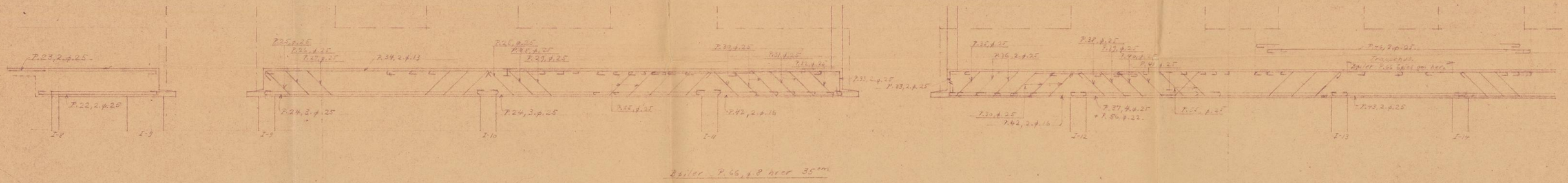
D-7 30/25

D-8 30/20

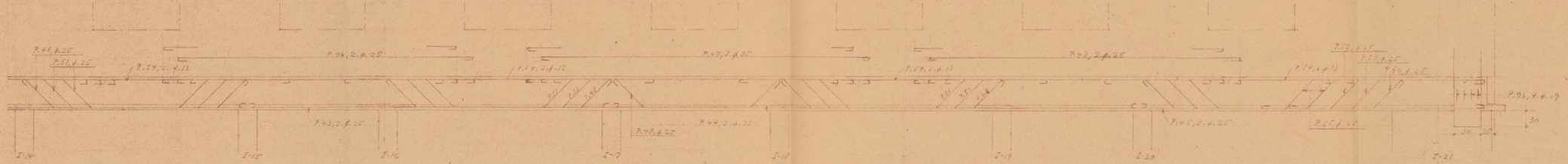
| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Andelsmeieri | M&I | 5.10.35 |
| Blokk A - Dører over I etasje - Detaljer. | 1/50 1/20 | - |
| Einar S. Thorsteinsen - Sivilingeniør | Utv. | 106 |

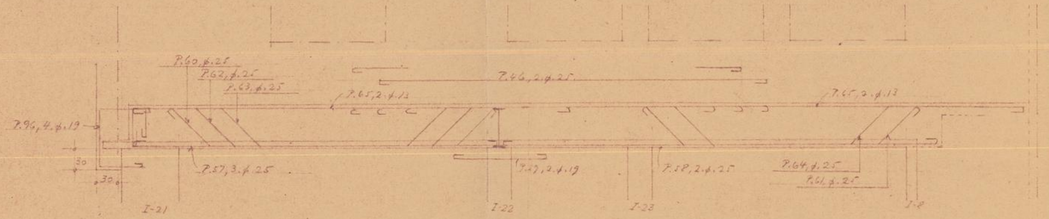


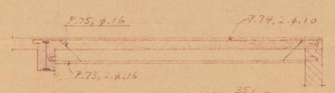

| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Andelsmeieri | 1:50 1:20 | 7.10.35 15.10.35 |
| Blokk C - Dekke over 2. etg. | | |
| Einar S. Christiansen Ingeniør | | 108 |



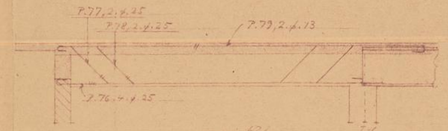

Spiler P.46, φ.8 hver 35cm.



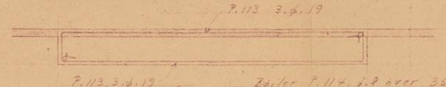




Spiler P.92, φ.8 hver 30cm.

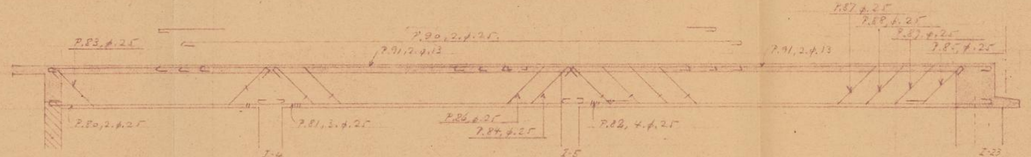



Spiler P.93, φ.8 hver 30cm.




Spiler P.114, φ.8 hver 35cm.

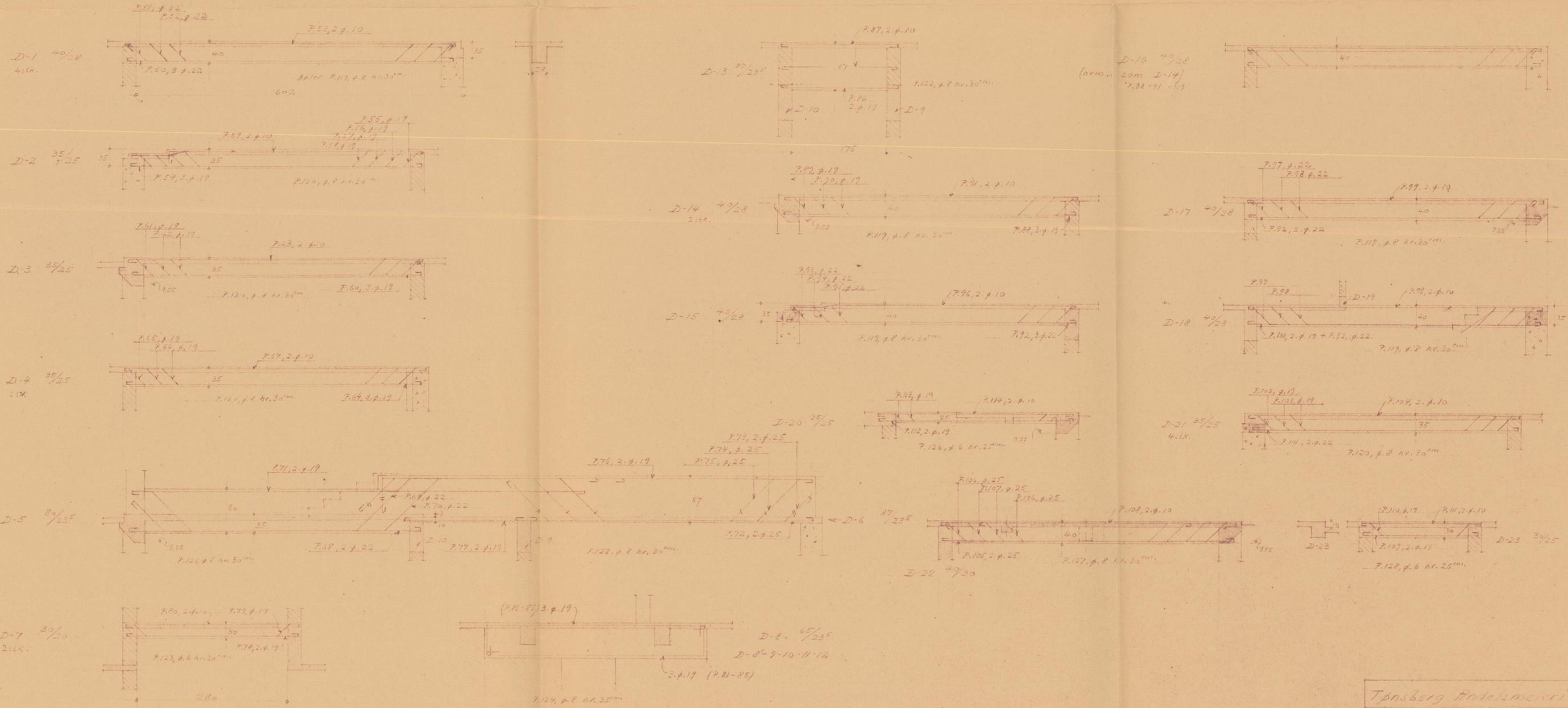
D-36 50/23



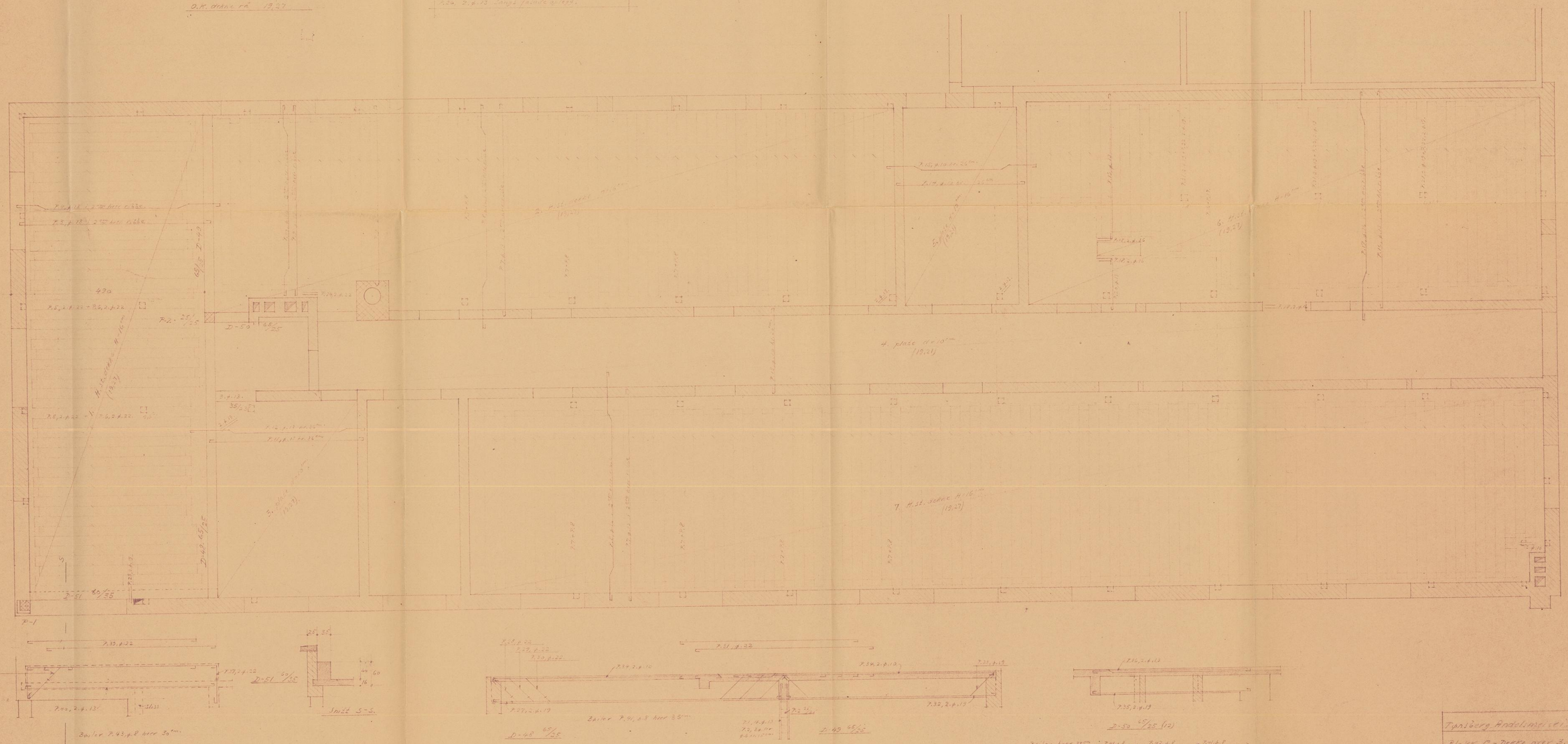

D-32 69/235 D-33 69/285 D-34 69/265

Spiler P.94, φ.8 hver 35cm. Spiler P.95, φ.8 hver 35cm.

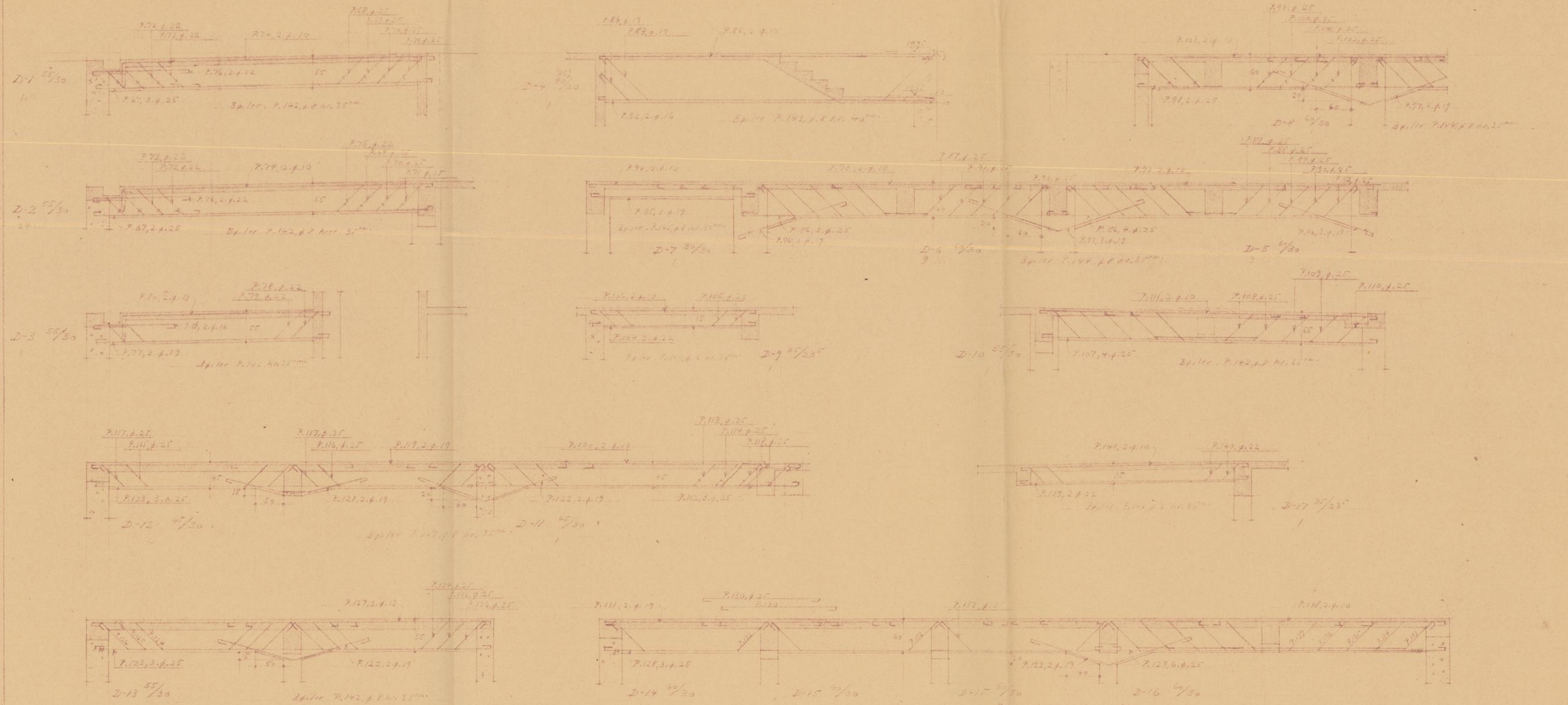
| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Bryggeri | Nkl | 12.9.25 |
| Mark-C- Detalj-dimensjonering | 1/50 | |
| Emar Christiansen arkitekt | Tegn. | 95 |




| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg forleisnemeri | nl/nl | 8/9-35 |
| Bskk C, Dekke over kjeller | 1/ | |
| Detalj - drager | 1/50 | |




| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Andelsmeieri | N:20 | 22.11.38 |
| Blokk C - Dekke over 3. etasje. | 1/50 | |
| Einar S. Christiansen Ingeniør | Chr. | 125 |

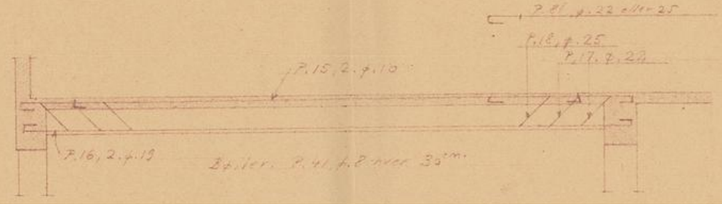



| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Andelsmeieri. | 1151 | 3/7-35 |
| 3 stk. 8-dekke over kjeller-vtg. | 1/50 | |
| Einar S. Christiansen - Ingeniør. | Tegn. | 89 |

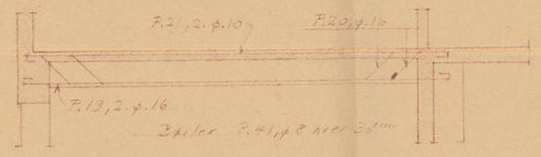
D-1 35/35

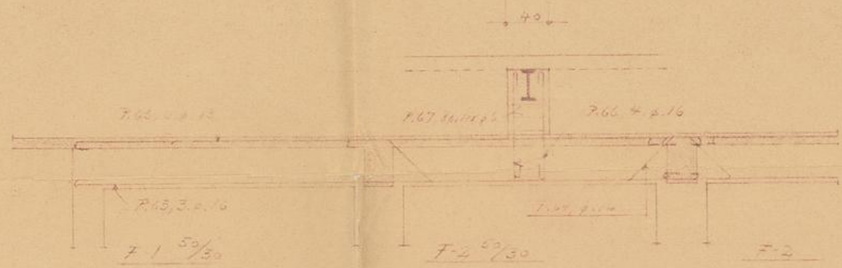


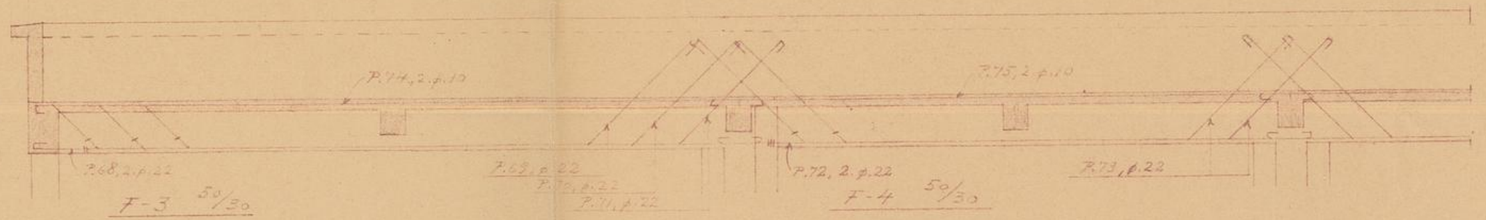

D-2 35/25



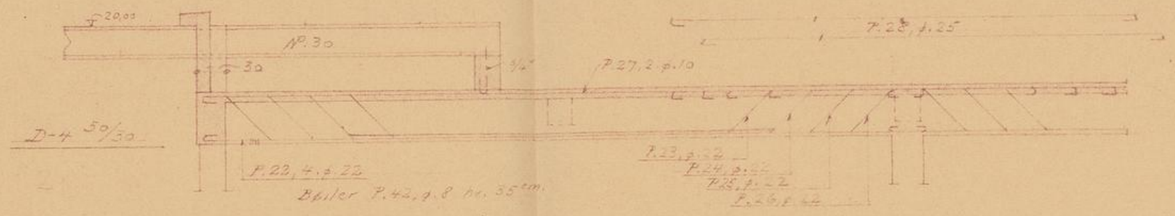

D-3 35/25

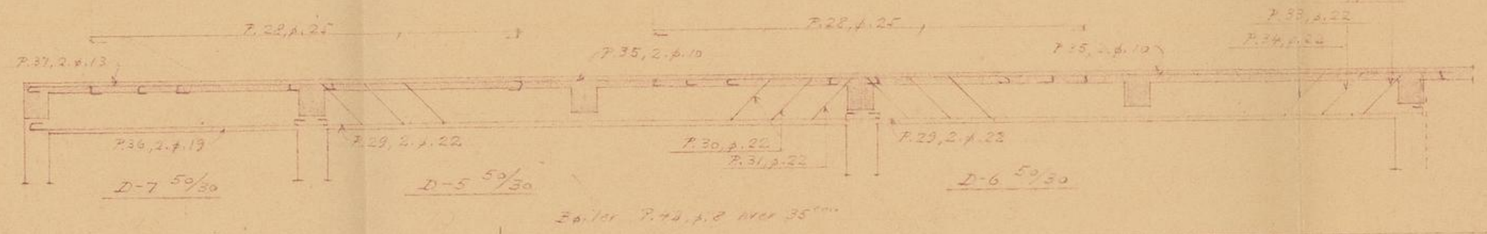


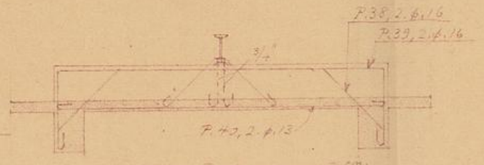



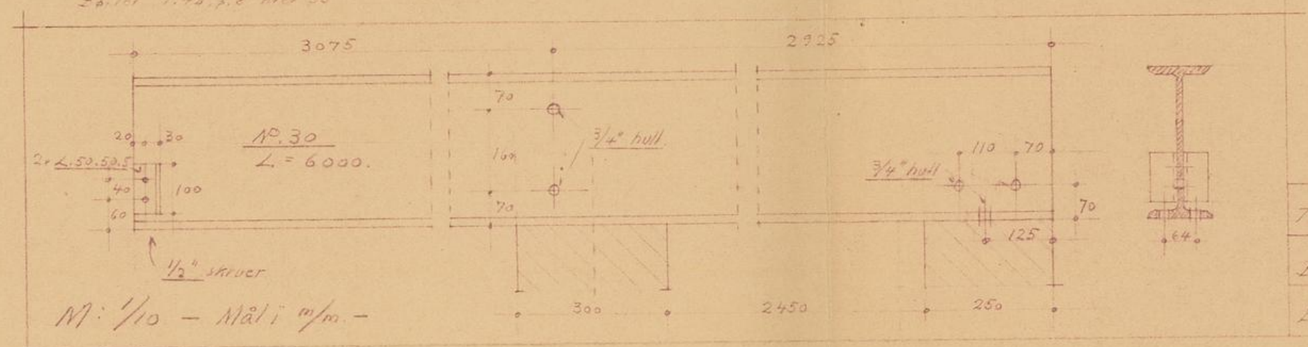

D-4 50/30

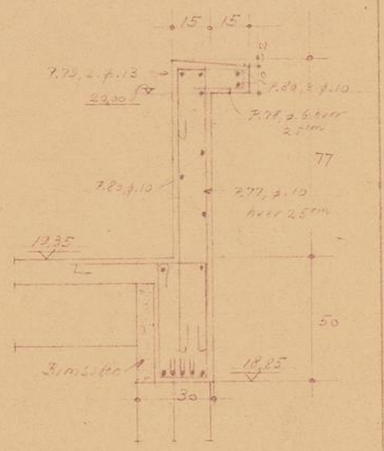


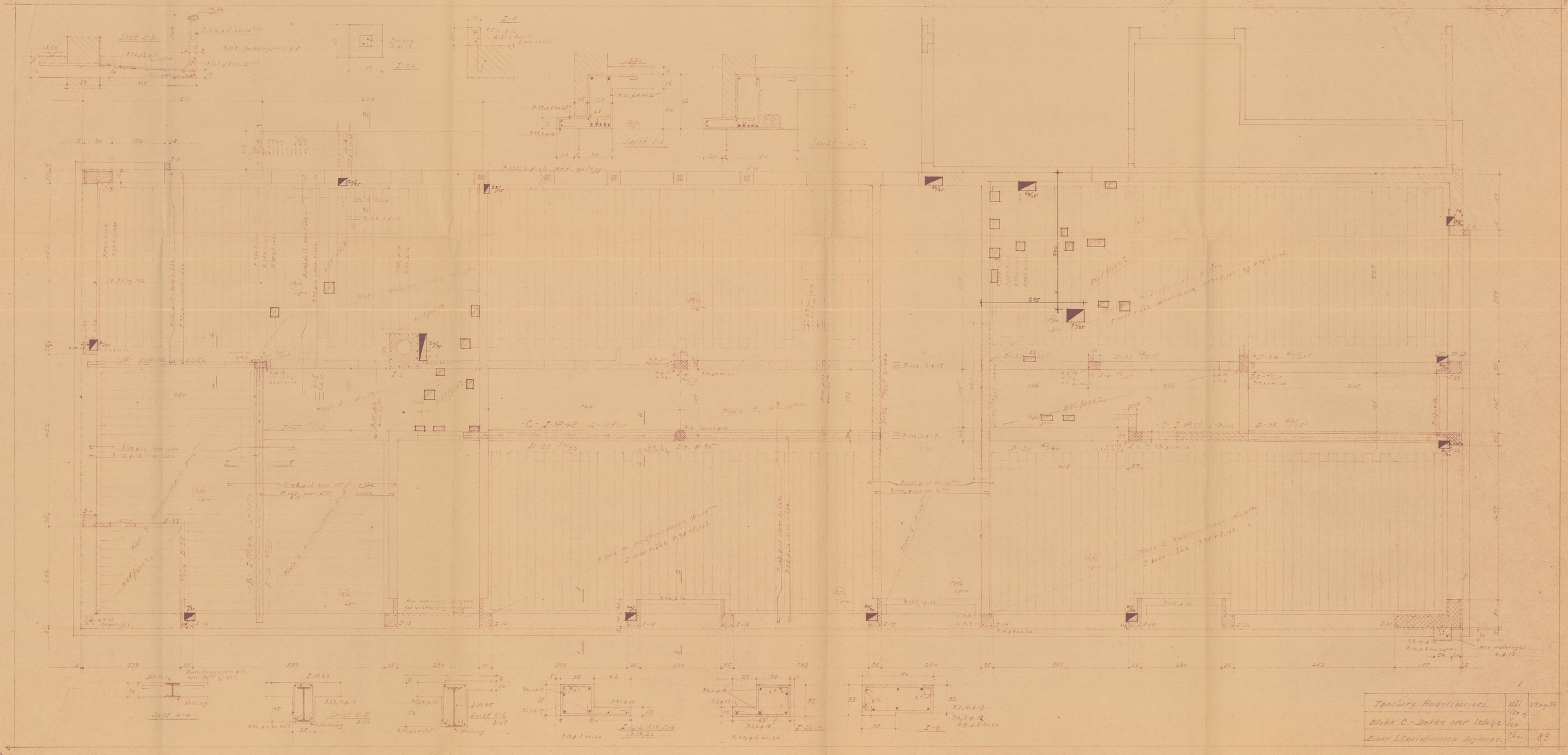

D-8 45/25

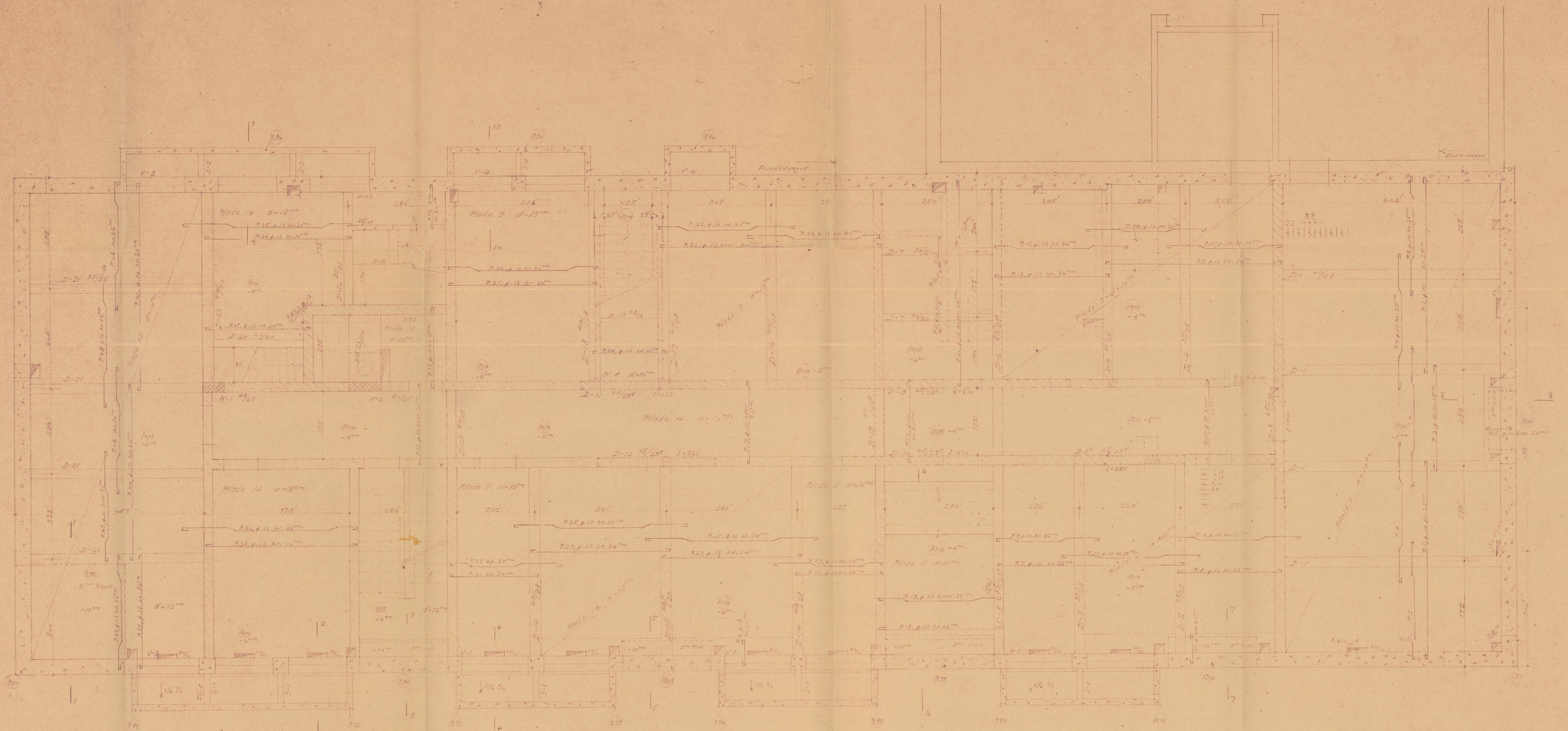


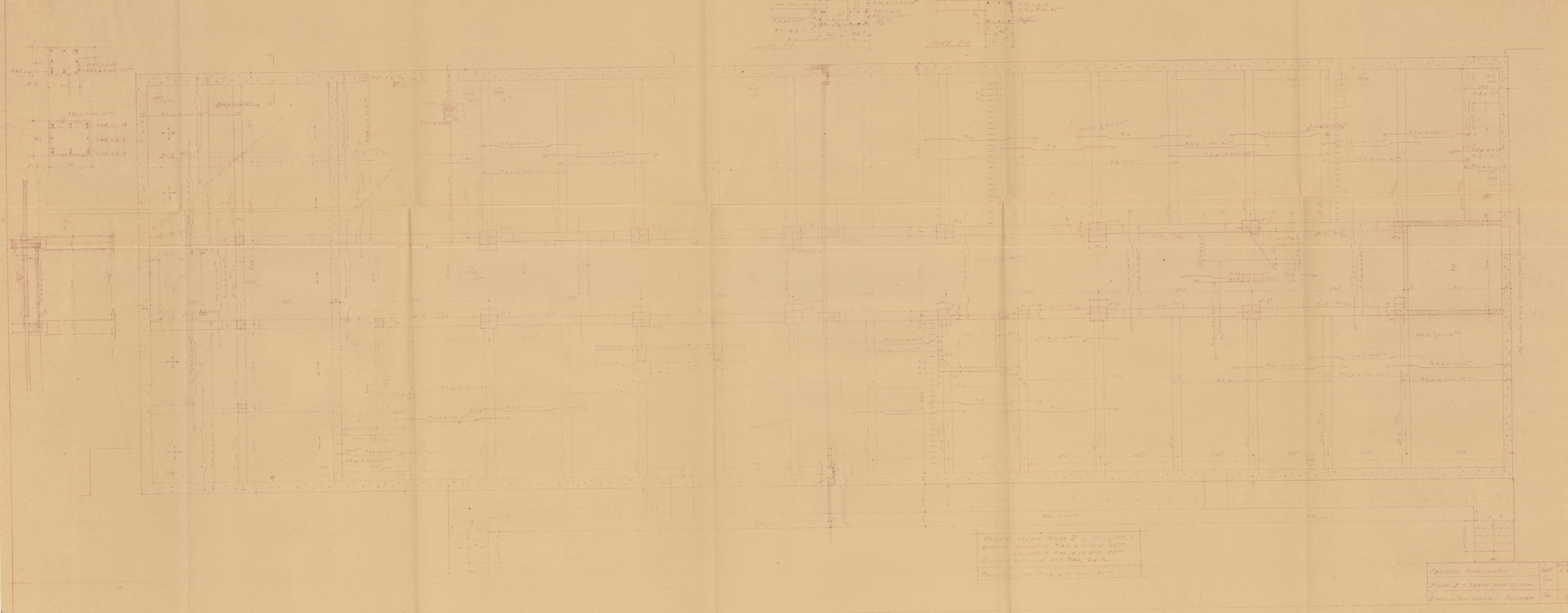




| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Hodelmeieri. | Mål 1/50 m | 5.11.35. |
| Blokk B - Dekke over 2 etg. Dek C. | 1/20 | |
| Eivar A. Christiansen - Ingeniør. | C/a. | 119 |


Snitt 3-3
Snitt 1-1
Snitt 2-2
Snitt 4-4
Snitt 5-5
Snitt 6-6
Plate 9. d=10cm
-C- I NP 45 L=11900
Plate 4. d=16cm
Plate 5. d=16cm
Plate 6. d=16cm
Plate 7. d=16cm
Plate 8. d=13cm
Her nummerert bygern for whitening of girders.
Her nummerert 4 stk.
Tønsberg Andelsmeieri
Blokk C - Dekke over kjelleye
Einar I. Christiansen Sivilingeniør
Mål 1:50
1/20
29.aug.35
Chr.
83




| | | |
|---|---|---|
| Tønsberg Andelsboligforening | Målestokk 1:50 | Dato 8.8.35 |
| Blokk C - Detalj over tredje etasje | | |
| Einar S. Christiansen, ingeniør | Tegn. nr. | 70 |



Blokk B.

1770 m³ grøft.

Blokk A.

Blokk A + B: 405 peler

Blokk C. 174 peler

Blokk C

1480 m³ grøft.

Tønsberg Andelsmeieri
Fundamentplan.

EINAR S. CHRISTIANSEN
INGENIØR

1:100

13/5-35.

42

Blokk B

1770 m² grarm.

Blokk A og B: 403 peler.

Blokk C

1480 m² grarm.

Blokk C: 114 peler.

Tønsberg Andelsmeieri
Fundamentplan.

EINAR S. CHRISTIANSEN
INGENIØR

1131
1/100
Ch

13/5-35.

42

0 1 R 3 4 / 81760
Nytt dokument

MEIRIGATA

BALKONG

16 STUE /K.K. 36.2 · SOV 12.5 · BAD 8.1 · ARB. 6 · GANG 3.5 · STUE/K.K. 25.4 · SOV 10.2 · BAD/VASK 5.8

15 STUE/K.K. 24.5 · SOV 7.7 · BAD 3.4 · GANG 3.1

14 STUE/K.K. 32.2 · SOV 10.5 · BAD 3.7 · GANG 4.3 · GANG 5.1

13 STUE/K.K. 33.2 · SOV 10.2 · BAD 3.7 · GANG 4.3

12 STUE/K.K. 35.4 · SOV 10.1 · BAD 3.7 · GANG 3.6

VASK/WC 3.8 · HALL/GANG 1.8 · ARB.ROM 5.8 · DISP. 14.3

GANG 8.9

17 STUE/K.K. 28.1 · GANG 3.8 · BAD 4.4 · SOV 7.5

18 STUE/K.K. 20.6 · GANG 3.1 · BAD 3.6 · SOV 7

EL-SKAP

24 STUE 18.7 · KJØKKEN 4.6 · SOV 6.9 · GANG 5.5 · BAD 3.5 · BAD 3.7

25 STUE/KJØKKEN 28.3 · SOV 7.3 · BAD 3.0 · KONTOR 9.4

GANGEKS.TRAPP 24.5

1:12

EKSISTERENDE

EKSISTERENDE

HALL 66m2

GRØNTANLEGG 158m2

GANG 24m2

P

BOD

PARKERINGSPLAN 2 12 P.PLASSER

PARKERINGSHUS 220m2

DISP. (LAGER)

LEILIGHET 1 87,5m2 — 19

LEILIGHET 2 70m2 — 20

LEILIGHET 3 62,4m2 — 21

LEILIGHET 4 74,5m2 — 22

A B C D

ST.OLAVSGATA

SKOGERGATA

REVIDERT TEGNING
sak DFUB-nlla 422/03
dato 24.10.03

# PLAN 2. ETASJE

| | | | |
|---|---|---|---|
| C | 25.02.03 | ØB | fjerning av 2 parkerings plasser , større grønt anlegg |
| B | 25.02.03 | ØB | Inntegning av eks.leiligheter |
| A | 21.05.02 | TOV | Ny trappehusnedgang ved heis |

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, PLAN 2.ETASJE

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

Dato: 28.04.98

Kontr. av: Sign: TOV

Tegning levert av:

VÅRDAL Byggdesign
Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf: 33 06 49 23
Fax: 33 06 49 24

Tegningsnr:

MEIRIGATA

69140

49140

12900

7100

1:12

TRANSFORMATOR

NY VEGG

B.SK.

Båt/motorsyklet forr.

Steinindustri

forr. (kjk)

forr.

Kiosk

23

forr.

P P P P

PARKERINGSPLAN 1
4P PLASSER

Kafé M

forr.

ST.OLAVSGATA

39010

15000

18250

23500

5250

8250

A B C D

24450

6350

1000

17100

38030

13010

REVIDERT TEGNING
sak DFUB-Sak 422/03
dato 24.10.03

A 21.03.03 HBO INNTEGNING AV EKS.VEGGER, Å DIV. SMÅ ENDRINGER

Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring:

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

Dato: 7.03.98

Konstr. av: | Sign: TOV

Tegning levert av:
VÅRDAL Byggdesign
Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf: 33 06 49 23
Fax: 33 06 49 24

Tegningsnr:

# PLAN 1.ETASJE

SKOGERGATA

MEIERIGATA

ST.OLAVSGATA

SKOGERGATA

EKS.TAK

PARKERING

GRØNNTAREALE
55m2

GRØNTAREALE

P

B.SK.

B30

E.V.M?LER

A 60

HEIS

TRAPPEHUS

BALKONG 5

BALKONG

1 SOVEROM 10,5 · KJ?KKEN 12,2 · BAD 6,5 · BAD 5,2 · STUE 15,4

2 SOVEROM 11,4 · KJ?KKEN 14,4 · BAD 5,6 · BOD 1,4 · STUE 16,7

3 STUE 16,7 · KJ?KKEN 14,4 · BOD 1,4 · SOVEROM 11,4 · BAD 5,6

4 SOVEROM 11,4 · KJ?KKEN 14,4 · BAD 5,6 · BOD 1,4 · STUE 16,7

5 SOVEROM 11,4 · KJ?KKEN 14 · BAD 5,6 · BOD 1,4 · STUE 16,4

6 STUE 18,8 · KJ?KKEN 13,6 · HALL · BAD 5,6 · SOVEROM 11,4

7 STUE 17,8 · KJ?KKEN 14,4 · HALL 5,3 · BAD 5,6 · SOVEROM 11,4

8 STUE · KJ?KKEN 14,4 · HALL 5,3 · BAD 5,6 · SOVEROM 11,4

9 STUE 18,3 · KJ?KKEN 14,4 · HALL 5,3 · BAD 5,6 · SOVEROM 11,4

10 STUE/KJ?KKEN 29 · SOVEROM 10,5 · BOD 3,0 · BOD 1,8 · BOD 1,8

11 STUE/KJ.K 21 · SOV 8,9 · GANG 4,1 · BAD 4,9 · GANG 6

12 ARB. 6,4 · SOV 9,3 · KJK/GANG 29,7 · BAD 3,6 · BAD 3,9 · SOV 8,5 · GANG 3,2

13 VASJEROM 11,1 · GANG 7,7 · STUE/K.K. 19,8

14 STUE/K.K. 16,3 · BAD 3,5 · GANG 4,5 · SOV 7,8 · GANG 36,6

15 STUE/K.K. 16,3 · GANG 4,5 · SOV 7,8 · BAD 3,5

16 STUE/KJK 21,2 · GANG 5,3 · SOV 8,5 · BAD 3,7 · TRAPPEHUS

17 STUE/K.K 23,4 · ARB. 6,6 · BAD 4,5 · GANG 2,9 · BAD 8,9

18 STUE/K.K 16,5 · SOV 9,8 · GANG 2,9 · BAD 4,4

19 STUE 14,6 · SOV 8,6 · BAD 3,5 · GANG/K.K 5,4 · GANG 2,5 · TRAPPEHUS

A B C D

# PLAN 3.ETASJE

REVIDERT TEGNING
sak DFUB-sak 422/03
dato 24.10.03

## UTKAST TIL NYBYGG

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|
| A | 21.03.03 | HBO | INNTEGNING AV EKS. ROM , Å NOE SMÅ ENDRINGER |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

Dato: 28.04.98

Kontr. av: Sign: TOV

Tegning levert av: Ekornstien 3174 REV

VÅRDAL Byggdesign

Tlf: 33 06
Fax: 33 06

Tegningsnr:

MEIERIGATA

SPORTSBODER FOR LEILIGHETER I 3. ETG.

1 2 3 4 5 6 7 8

P P P P

P

P

PARKERINGSPLAN 1
11P PLASSER

HEIS

P

P P

P P

EKS.TAK

PARKERINGSPLAN

25 24 23 22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 6 5 4 7 3 2 1

ST.OLAVSGATA

SKOGERGATA

# PLAN KJELLER

REVIDERT TEGNING
sak DEVA - sak 422/03
dato 24.10.03

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|
| A | 29.04.03 | tov | Flytting av boder |
| A | 2103.03 | HBO | FLYTTING AV BODER, ØKING AV PARKERINGSAREAL |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

Dato: 27.11.97

Kontr. av: Sign: TDV

Tegning levert av:

VÅRDAL Byggdesign
Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf: 33 06 49 23
Fax: 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-001B



FASADE MOT SKOGERGATEN

REVIDERT TEGNING
sak DPUS-nr. 477/03
dato 24.10.03

MÅL 1:100
REV. 09-04-03

Sivilarkitekt Magne Hjeltnes
Øvre Langgt. 65, Pb. 226, 3101 Tønsberg.

29/4-03

Godkjent: Jan R. Helleberg, 28.04.03

N
W E
S

0 1 2 3 4 5 6 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

## BÅNDLEGGINGSSONER

| | |
|---|---|
| H710_ | BÅNDLEGING FOR REGULERING ETTER PBL - FRAMTIDIG |
| H720_ | BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN - NÅVÆRENDE |
| H730_ | BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER - NÅVÆRENDE |
| H740_ | BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER - NÅVÆRENDE |

## GJENNOMFØRINGSSONER

| | |
|---|---|
| H810_ | KRAV OM FELLES PLANLEGGING |
| H820_ | OMFORMING |

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2023 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

## BESTEMMELSESOMRÅDER

#21 — PBL § 11-9 nr. 8, forhold avklares/belyses

#c> — PBL § 11-9 nr. 7, bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

## DETALJERINGSSONER

H810_planID — Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## BÅNDLEGGING- OG GJENNOMFØRINGSSONER

H710 — Båndlegging for regulering etter PBL

H720 — Båndlegging etter lov om naturvern

H730 — Båndlegging etter lov om kulturminner

H810 — Krav om felles planlegging

H820 — Omforming

## ANGITT HENSYN, SIKRINGS- OG STØYSONER

H560 — Bevaring naturmiljø

H570 — Bevaring kulturmiljø

H190 — Sikring av jernbanetrase (tunnel)

H290 — Avklaringssone støy og luftkvalitet

Utsatt rettsvirkning jf. meklingsprotokoll

0,0 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km
Målestokk 1:10 000

579600 580000 580400 580800 581200 581600

6571600 6571200 6570800 6570400 6570000 6569600

# TØNSBERG KOMMUNE

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035
## PLANID 3905 99010 - SENTRUMSOMRÅDE
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24

NÅVÆRENDE / FRAMTIDIG

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)**
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)**
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Havn
- Parkering
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bro
- Samlevei - På bakken
- Adkomstvei - På bakken
- Gang-/sykkelvei - Tunnel
- Gang-/sykkelvei - På bakken
- Gang-/sykkelvei - Bro
- Sykkelvei - På bakken
- Turveitrasé - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bro
- Farled - På bakken/vannoverflaten

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)**
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

**LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)**
- LNFR

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

**ANDRE JURIDISKE FLATER**
- Bestemmelsesområde - PBL § 11-9 nr. 1, krav om regulering
- Bestemmelsesområde - PBL § 11-9 nr. 8, forhold som skal avklares og belyses

**JURIDISKE LINJER**
- Byggegrense innenfor 100m-strandsone
- 100m-strandsone
- Planens avgrensning

0 100 200 300 400 500 m
Målestokk 1:4 000

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
Plandata/kart revidert 06.04.2024 jf. kommunestyrets vedtak av 03.04.2024
Folkehelse, klima og sårbarhet, Klima og sårbarhetsutredning og Siv.ing Christopher Dymek

## FARESONER

Ras- og skredfare

Flomfare

Høyspenningsanlegg/høyspentkabler

Annen fare - forurenset grunn

Utsatt rettsvirkning jf. meklingsprotokoll

0,0 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km
Målestokk 1:10 000

N
W E
S

0 1 2 3 4 5 6 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

## SÆRSKILT ANGITT HENSYN

| | |
|---|---|
| H530_ | HENSYN FRILUFTSLIV |
| H550_ | HENSYN LANDSKAP |
| H560_ | BEVARING NATURMILJØ |
| H570_ | BEVARING KULTURMILJØ |
| H590_ | HENSYNSSONE FOR SIKRING AV MINERALRESSURSER |

## SIKRINGSSONER

| | |
|---|---|
| H110_ | NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN |
| H120_ | OMRÅDE FOR GRUNNVANNFORSYNNING |
| H190_ | ANNEN SIKRING - ANLEGG UNDER BAKKEN |

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

560000 562000 564000 566000 568000 570000 572000 574000 576000 578000

6594000 6592000 6590000 6588000 6586000 6584000 6582000 6580000 6578000 6576000 6574000 6572000

0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 3,0 3,5 4,0 km

N W E S

# TØNSBERG KOMMUNE

**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035** **PLANID 3905 99010**
**VEDTATT AV KOMMUNESTYRET**
**I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24**
MALESTOKK 1:20000

NAVÆRENDE FRAMTIDIG

## BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

## SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Lufthavn
- Havn
- Parkering
- Fjernvei - Tunnel
- Fjernvei - På bakken
- Fjernvei - Bro
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bro
- Samlevei - Tunnel
- Samlevei - På bakken
- Samlevei - Bro
- Adkomstvei - Tunnel
- Adkomstvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Tunnel
- Gang/Sykkelvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Bro
- Sykling i gate - På bakken
- Gangvei - På bakken
- Turveibane
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bro
- Farled

## GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Blågrønnstruktur
- Naturområde grønnstruktur
- Friområde
- Park
- Overvannsflate
- Kombinerte grønnstrukturformål

## LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdsbrukster næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Spredt boligbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse

## BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Farleder
- Hovedområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

## HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

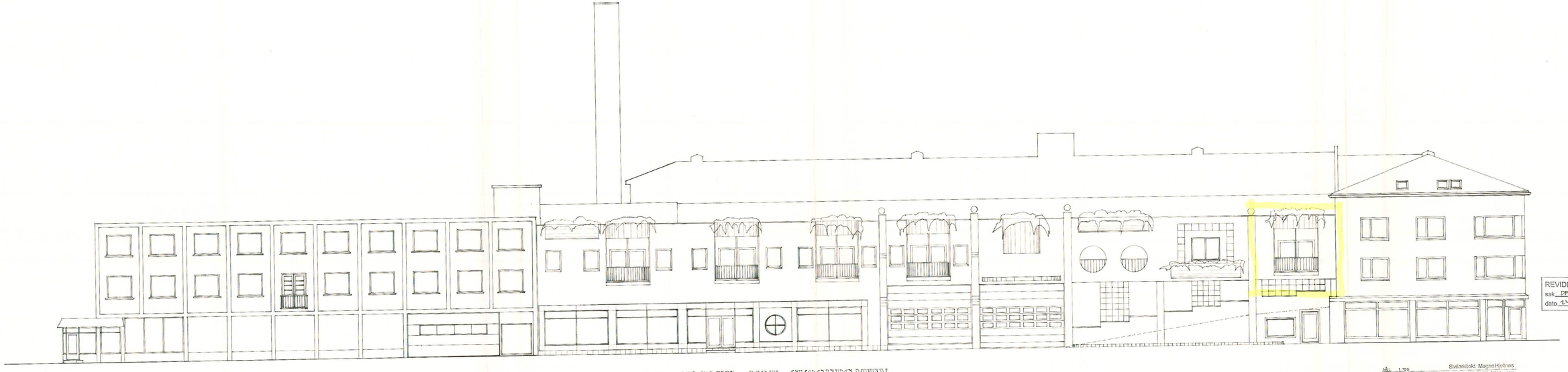
- Særskilt angitt hensyn - Hensyn til luftfart
- Særskilt angitt hensyn - Hensyn landskap
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring naturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring kulturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Sikring av mineralressurser
- Båndleggingssone - Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndleggingssone - Båndlegging etter andre lover
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Grunn- og skjelvegrunnfare
- Faresone - Styltesone
- Faresone - Hinderbegrensningsområde for luftfartshinder
- Faresone - Soner for militær virksomhet
- Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Gjennomføringssone - Ombygging
- Støysone - Andre støykilder - Avbøtingssone støy og luftkvalitet
- Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringssone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringssone - Aveas utvinn (anlegg under bakken)
- Detaljeringssone - Regulering skal erstatt gamle

## ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT

- Bestemmelsesområde
- Grense for 100m strandsone
- Byggegrense innenfor 100m-strandsone
- Byggegrense vassdrag
- Langsiktig utbyggingsgrense (KPBA)
- LNF-bolig

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
Flyfoto: Norge i bilder 2020
Utarbeidet: Kristina Kjellsen 2023 og Siv Ing Christopher Dynes

| REVISJONER | |
|---|---|
| 06.12.2024 | Område N/E014 - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om fristfall av innsigelser datert 21.11.2024 |
| 25.05.2025 | Område Kalsnes vest - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om fristfall av innsigelser datert 05.05.2025 |



FASADE MOT SKOGBERGATEN

REVIDERT TEGNING
sak DPUS-ink 477/03
dato 24.10.03

M1: 1:100
REV 05.01.03

Sivilarkitekt Magne Hellnes
Øvre Langgt. 20, Pb. 205, 3001 Tønsberg

29/4 -03

Godkjent: Jan-P. Hellberg, 28.04.03

MEIRIGATA

ST.OLAVSGATA

SKOGERGATA

EKSISTERENDE

EKSISTERENDE

HALL
66m2

GRØNTANLEGG
158m2

GANG
24m2

BALKONG

16 STUE/KJK 36.2 SOV 12.5 BAD 8.1 ARB 6 GANG 3.5 STUE/KJK 25.4 SOV 10.2 BAD/VASK 5.8

15 STUE/KJK 24.5 SOV 7.7 BAD 3.4 GANG 3.1

14 STUE/KJK 32.2 SOV 10.5 BAD 3.7 GANG 4.3

13 STUE/KJK 33.2 SOV 10.2 BAD 3.7 GANG 4.3

12 STUE/KJK 35.4 SOV 10.1 BAD 3.7 GANG 3.6

GANG 5.1

GANG 8.9

VASK/WC 3.8 HALL/GANG 1.8 ARB/ROM 5.8 DISP. 14.3

17 STUE/KJK 28.1 GANG 3.8 BAD 4.4 SOV 7.5

18 STUE/KJK 20.6 GANG 3.1 BAD 3.4 SOV 7

24 STUE 18.7 KJØKKEN 4.6 SKAP GANG 5.5 SOV 6.9

25 STUE/KJØKKEN 28.3 BAD 3.5 BAD 3.7 SOV 7.3 BAD 3.0 KONTOR 9.4

GANG/EKS.TRAPP 24.5

1:12

P

BOD

PARKERINGSPLAN 2 12 P.PLASSER

PARKERINGSHUS 220m2

DISP. (LAGER)

LEILIGHET 1 87.5m2 — 19

LEILIGHET 2 70m2 — 20

LEILIGHET 3 62.4m2 — 21

LEILIGHET 4 74.5m2 — 22

A B C D

REVIDERT TEGNING
sak DFU3-VAL 422/03
dato 24.10.03

# PLAN 2. ETASJE

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|
| C | 25.02.03 | ØB | fjerning av 2 parkerings plasser , større grønt anlegg |
| B | 25.02.03 | ØB | innregning av eks.leiligheter |
| A | 2105.02 | TØV | Ny trappehusnedgang ved heis |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, PLAN 2.ETASJE

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

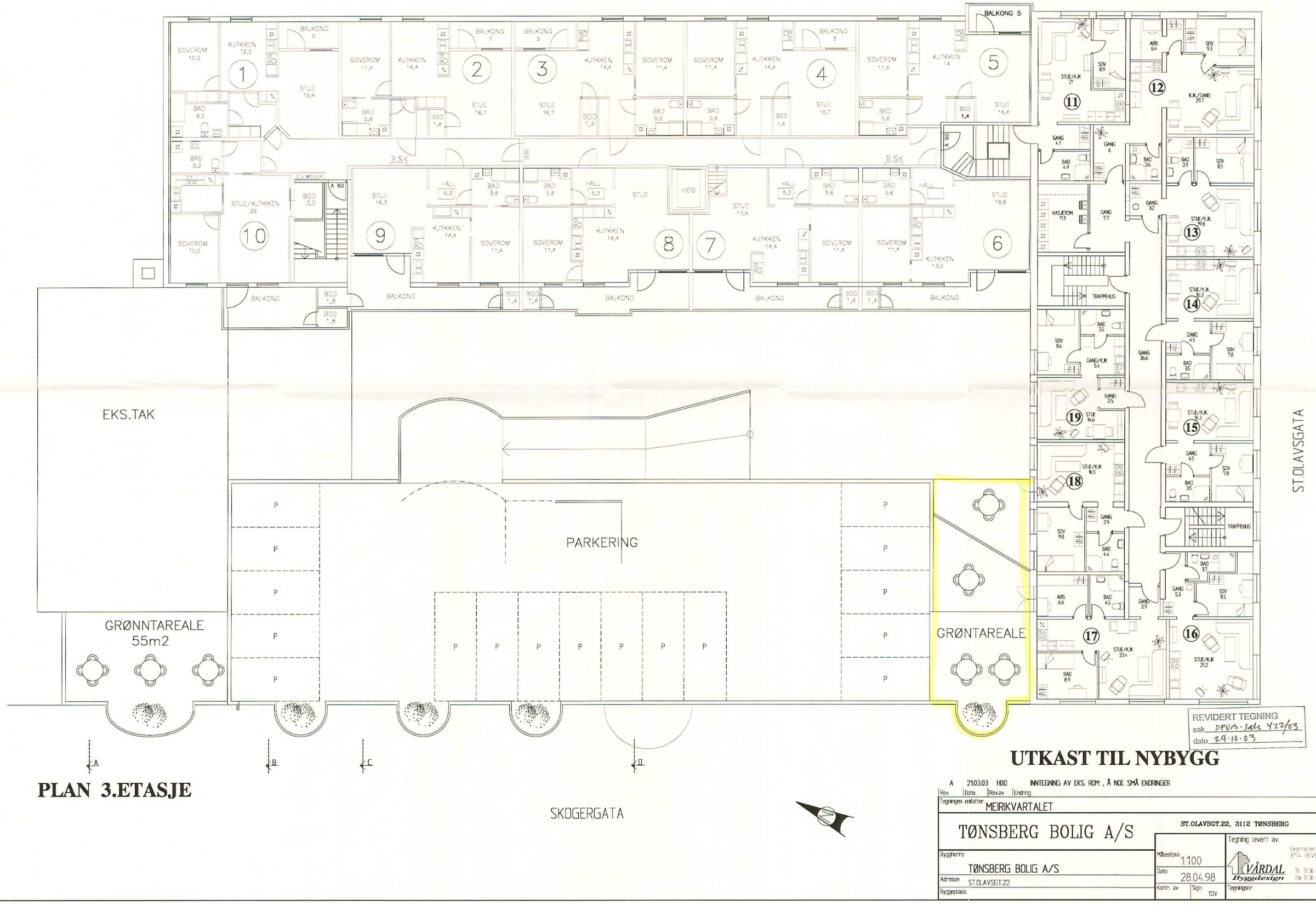
Dato: 28.04.98

Kontr. av: Sign: TØV

Tegning levert av: VÅRDAL Byggdesign — Ekornstien 7, 3174 REVETAL, Tlf. 33 06 49 23, Fax. 33 06 49 24

Tegningsnr:

MEIERIGATA




REVIDERT TEGNING
sak DFUB-sak 422/03
dato 24-10-03

# PLAN 3.ETASJE

## UTKAST TIL NYBYGG

| Rev. | Dato: | Rev.av. | Endring: |
|---|---|---|---|
| A | 21.03.03 | HBO | INNTEGNING AV EKS. ROM , Å NOE SMÅ ENDRINGER |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

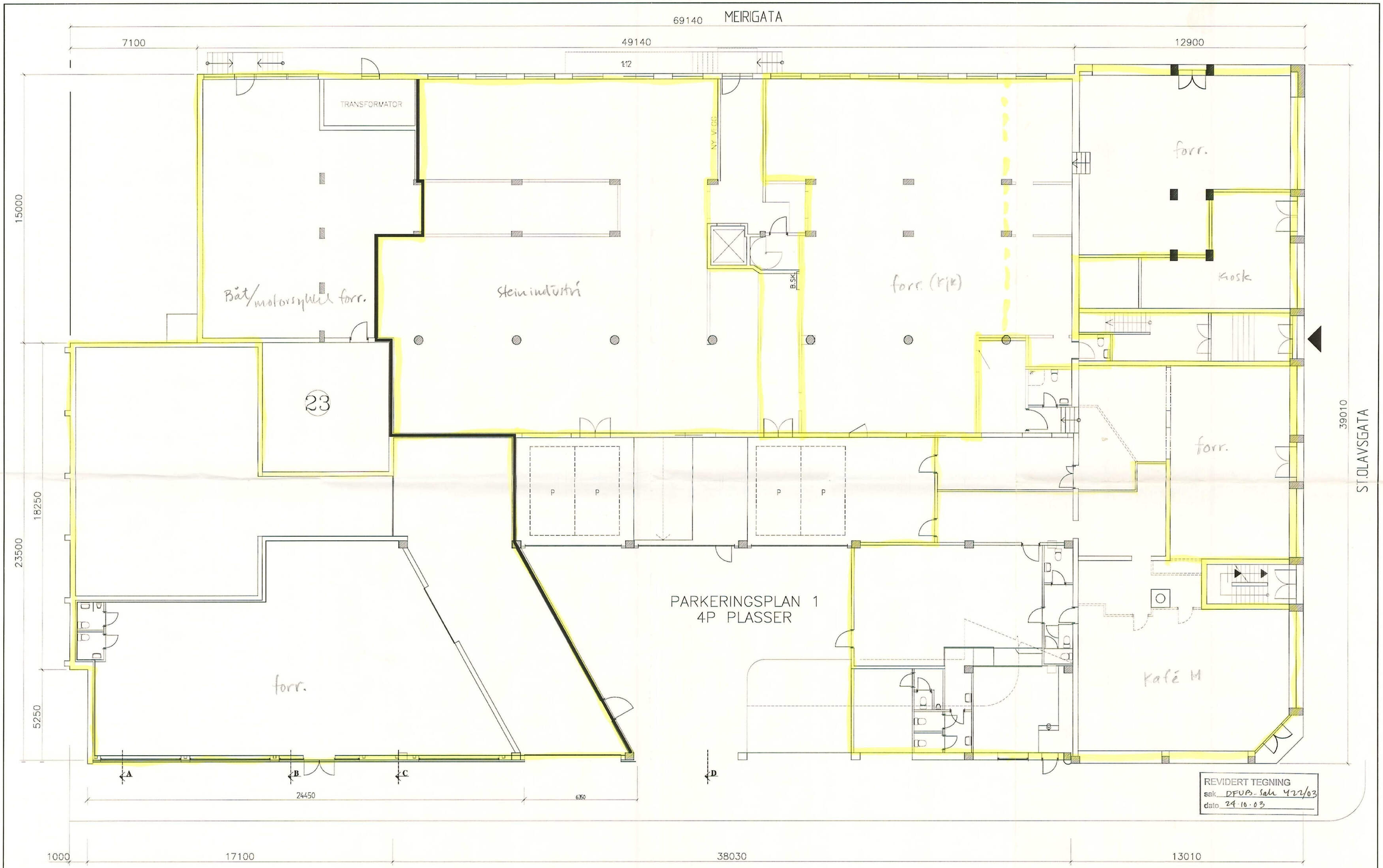
Målestokk: 1:100

Dato: 28.04.98

Kontr. av: Sign: TOV

Tegning levert av:
VÅRDAL Byggdesign
Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf. 33 06 49 73
Fax. 33 06 49 74

Tegningsnr:




REVIDERT TEGNING
sak DFUB-Sak 422/03
dato 24.10.03

**PLAN 1.ETASJE**

SKOGERGATA

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|
| A | 21.03.03 | HBO | INNTEGNING AV EKS.VEGGER, Å DIV. SMÅ ENDRINGER |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S
Adresse: ST.OLAVSGT.22
Byggeplass:

Målestokk: 1.100
Dato: 7.03.98
Kontr. av.: Sign: TOV

Tegning levert av:
VÅRDAL Byggdesign
Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf: 33 06 49 23
Fax: 33 06 49 24

Tegningsnr:

MEIERIGATA

SPORTSBODER FOR LEILIGHETER I 3. ETG.

1 2 3 4 5 6 7 8

P P P P

P

P

PARKERINGSPLAN 1
11P PLASSER

HEIS

P

P P

P P

EKS.TAK

PARKERINGSPLAN

25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
6
7
5
4
3
2
1

ST.OLAVSGATA

SKOGERGATA

# PLAN KJELLER

REVIDERT TEGNING
sak DEVA - sak 422/03
dato 24.10.03

| Rev. | Dato | Rev.av. | Endring |
|---|---|---|---|
| A | 29.04.03 | tov | Flytting av boder |
| A | 21.03.03 | HBO | FLYTTING AV BODER, ØKING AV PARKERINGSAREAL |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeklass:

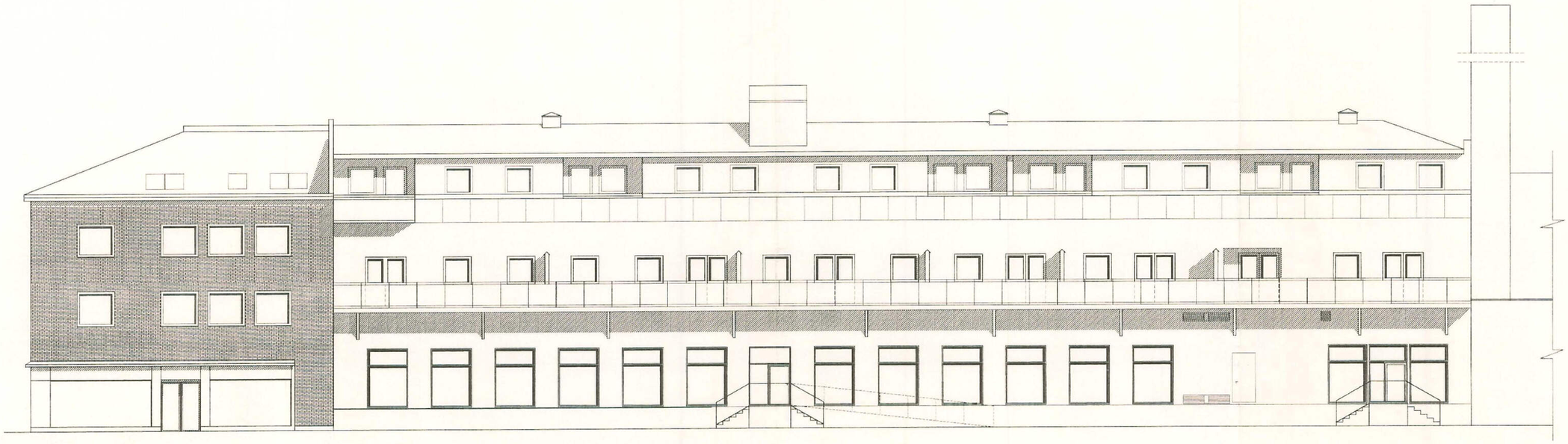
Målestokk: 1:100

Dato: 27.11.97

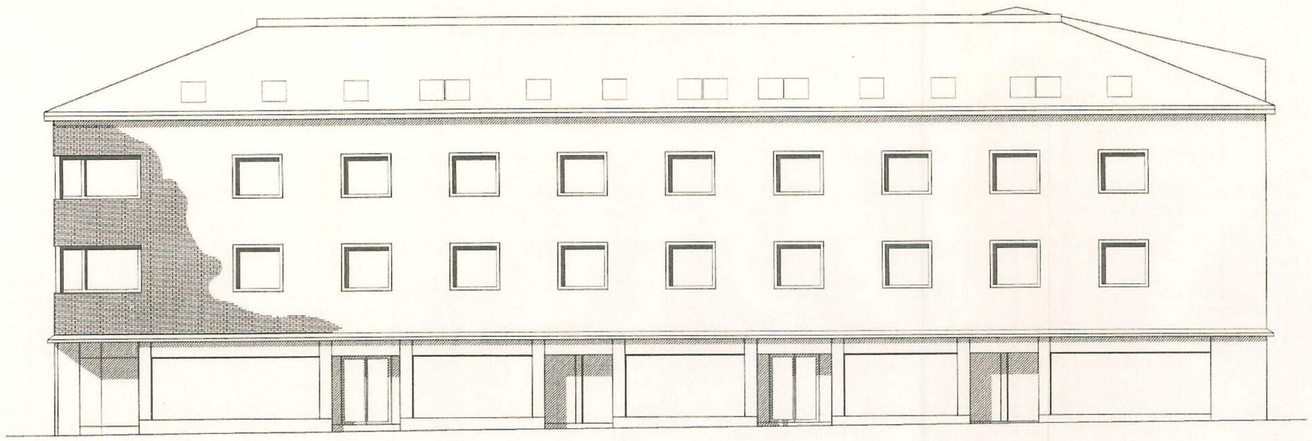
Kontr. av: Sign: TDV

Tegning levert av:
Ekornstien 17
3174 REVETAL
VÅRDAL Byggdesign
Tlf: 33 06 49 22
Fax: 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-001B



FASADE MOT MEIRIGATA (NORD-ØST)



FASADE MOT ST.OLAV'S GATA (SØR-ØST)

Rev. tegning

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 856/97

Hellett 3/12-97
BA

Se ny rev. tegn. 06.01.98
10103-007 B

| Rev. | Dato | Rev.av. | Endring |
|---|---|---|---|
| A | 23.11.97 | TOV | Diverse endring på vindushøyder |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, FASADE SØR-ØST OG NORD-ØST

# TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

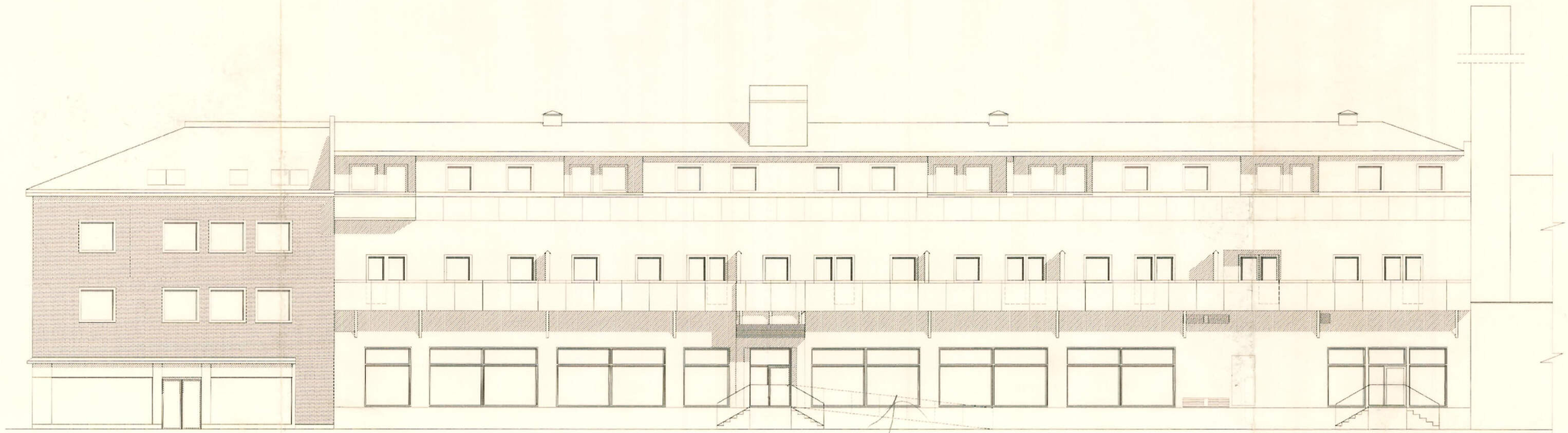
Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

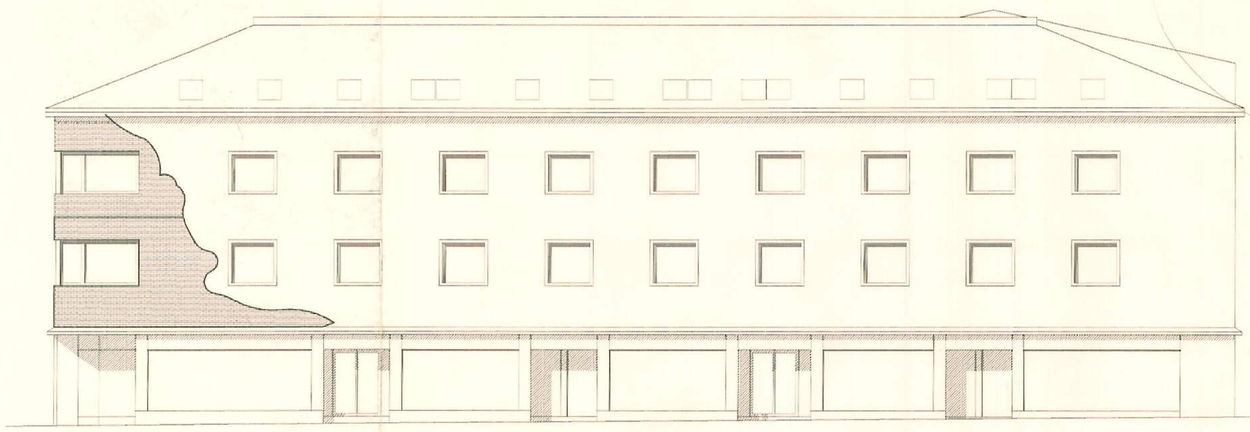
Kontr. av. | Sign. TOV

Tegning levert av: VÅRDAL Byggdesign, Ekornstien 7, 3174 REVETAL, Tlf: 33 06 49 23, Fax: 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-007A



FASADE MOT MEIRIGATA (NORD-ØST)



FASADE MOT ST.OLAV'S GATA (SØR-ØST)

ROBERG'S AUTO
Meieringsten 2
3112 TØNSBERG
TLF. 33 31 33 90

7/. 98
Nils Arthur Rob 1007 - 185

Nils Arthur Rob 1007 - 182-183
Unni Fahre, 1007 181
Eve Aakre
Elsa S. Halvorsen

Skiveres

NB Stativ
OK Th E

OK. Aksepteres som SAK § 7 nr 2
27/3 98 ØSe

REVIDERT TEGNING
Vedr. PVR-sak 856/97
Beh. 3.12.97
G/Bnr. 1007/253

| Rev. | Dato | Rev.av | Endring |
|---|---|---|---|
| B | 06.01.98 | TØV | Diverse endring på vindusstørrelser og inngangsparti |
| A | 23.11.97 | TØV | Diverse endring på vindushøyder |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, FASADE SØR-ØST OG NORD-ØST

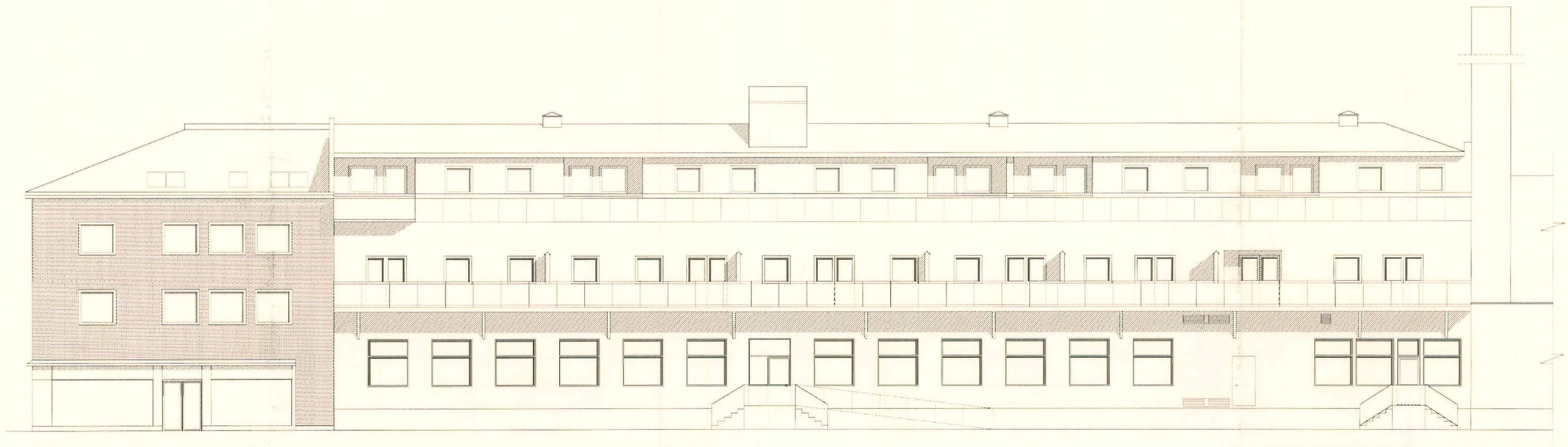
TØNSBERG BOLIG A/S — ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggenr.
TØNSBERG BOLIG A/S
Adresse: ST.OLAVSGT.22
Byggeklasse:

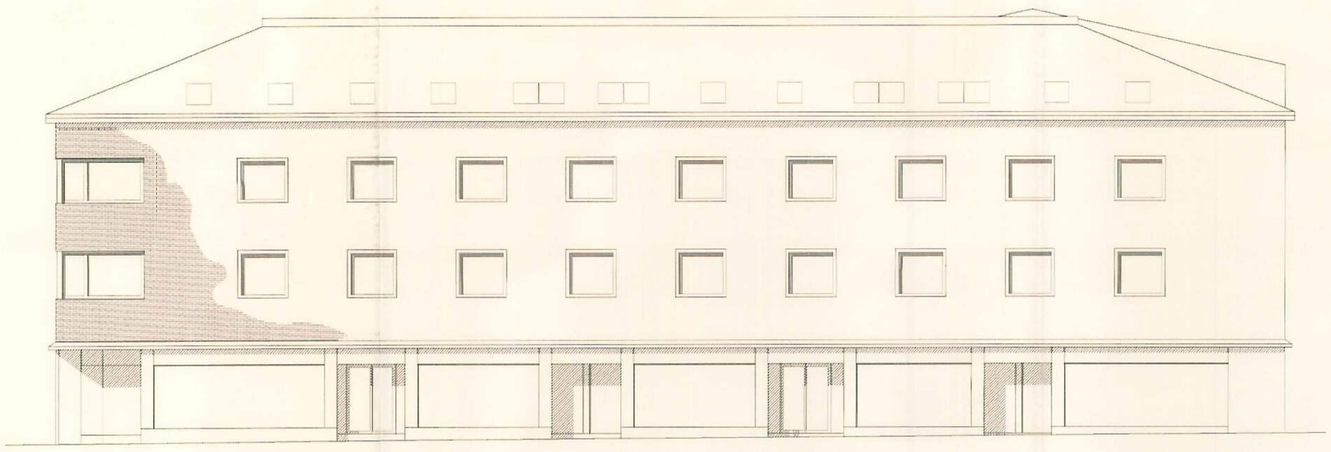
Målestokk: 1:100
Dato: 30.08.97
Kontr. av: Sign. TØV

Tegning levert av:
VÅRDAL Byggdesign
Ekornveien 7, 3774 REVETAL
Tlf. 35 06 49 20, Fax 35 06 49 24

Tegningsnr: 10103-007B



FASADE MOT MEIRIGATA (NORD-ØST)



FASADE MOT ST.OLAV'S GATA (SØR-ØST)

Godkjent av bygningsetaten
I Tønsberg på vilkår
Iv.11.97 sak 856/97

Se rett. tegn. 27.11.97
sak 856/97

| Rev. | Dato | Rev.av. | Endring |
|---|---|---|---|

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET — Nord-øst og Sør-øst

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeadresse:

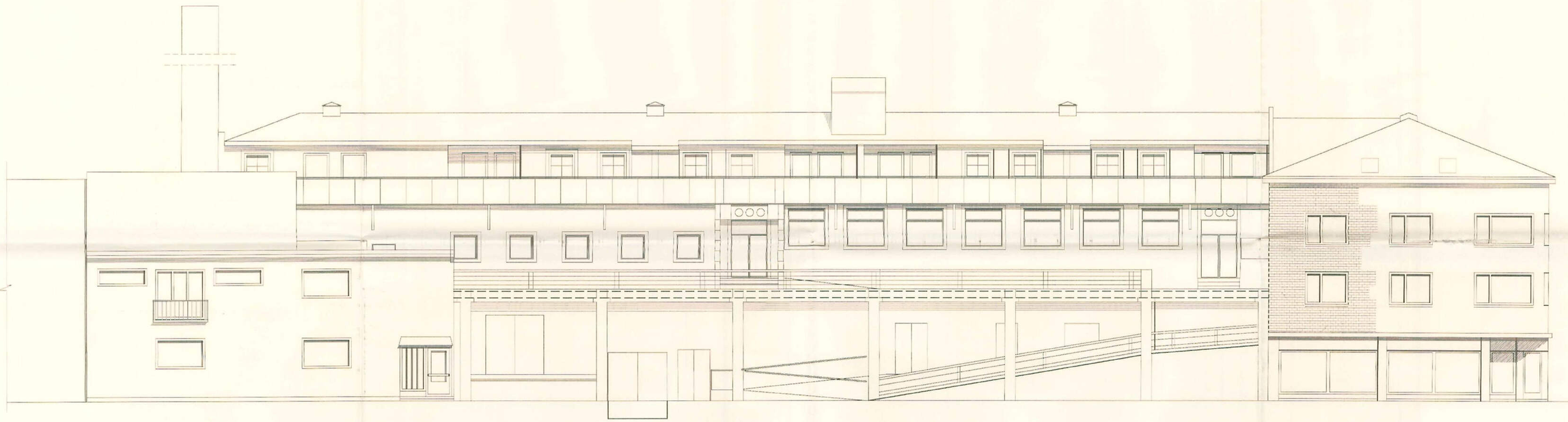
Målestokk 1:100

Dato 30.08.97

Konstr. av: Sign: TOV

Tegning utført av: VÅRDAL Byggdesign

Tegningsnr: 10103-007



FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)

Godkjent av byggingsetaten
I Tønsberg på vilkår
10.11.97 sak 776/97

Revr. 27.11.97. Sak 852/97

| Rev. | Dato | Rev.av. | Endring |
|---|---|---|---|

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET — Mot Skogvgt. - Sør/vest

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk 1:100

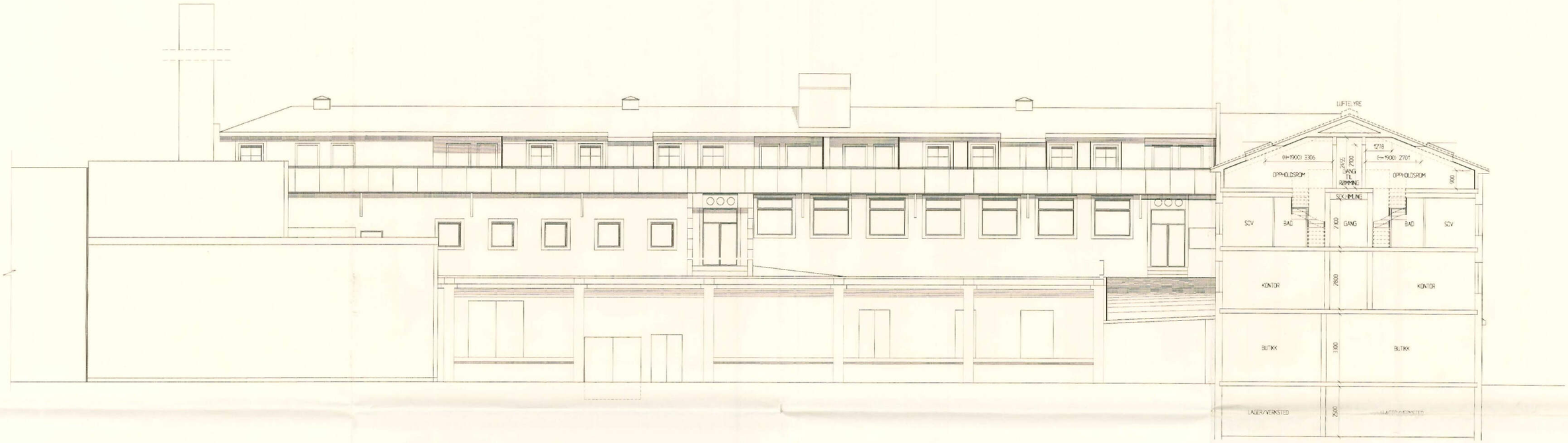
Dato: 30.08.97

Kontr. av: Sign: TØV

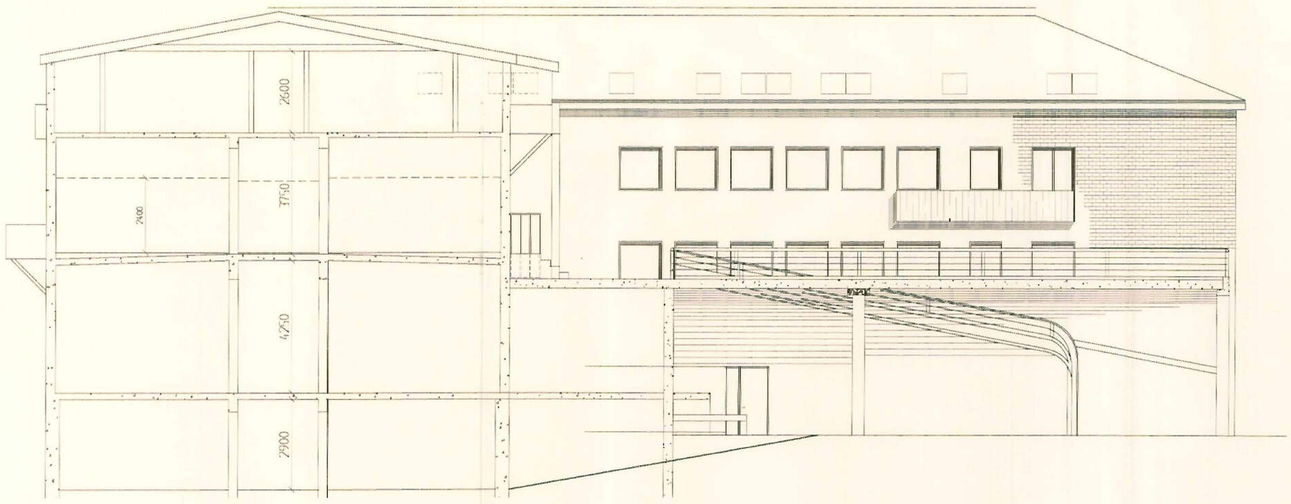
Tegning levert av:

Ekornstien 7
3174 REVETAL
VÅRDAL Byggdesign
Tlf 33 06 49 40
Fax 33 06 49 26

Tegningsnr: 10103-006




SNITT A OG FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)




FASADE OG SNITT MOT NORD-ØST

Se rev. tegn.
27.11.97 - sak 856/97

Godkjent av byggingsavdelingen
i Tønsberg på vilkår
10.11.97 sak 775/97

| Rev | Dato | Rev.av | Endring |
|---|---|---|---|

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET — Snitt A — Nord-øst

# TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S
Adresse: ST.OLAVSGT.22
Byggeclass.

Målestokk: 1:100
Dato: 30.08.97
Konstr. av: Sign: TØV

Tegning levert av:
VÅRDAL Byggdesign
Eksportveien 7, 3774 REVETAL
Tlf. 35 06 49 22, Fax 35 06 49 24

Tegningsnr: 10103-006.1

MEIRIGATA

LOFT OVER LEILIGHETER

LUKE TIL LOFT
FRA LEILIGHET

LOFT OVER LEILIGHETER

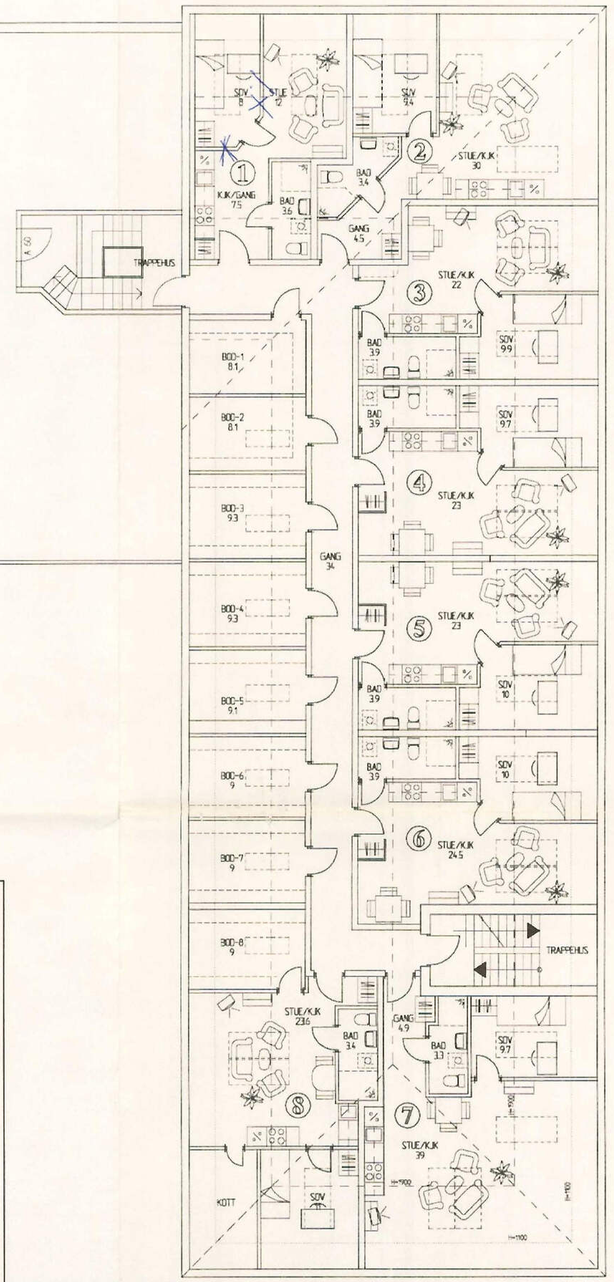
TAK OVER LOKALER

PARKERINGPLAN 3, UNDER

TAK OVER
KONTOR/LEILIGHETER

ST.OLAVSGATA

SKOGERGATA




Rev. tegning

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 856/97

Mottatt 3/12-97
TSB

PLAN LOFT

NB! Arealer som er angitt på tegningen er gulvareal

| Rev. | Dato | Rev.av. | Endring |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av hele plannløsningen. Gjordt om til selvstendige boenheter på et plan. plan loft. |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET 1007/253

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

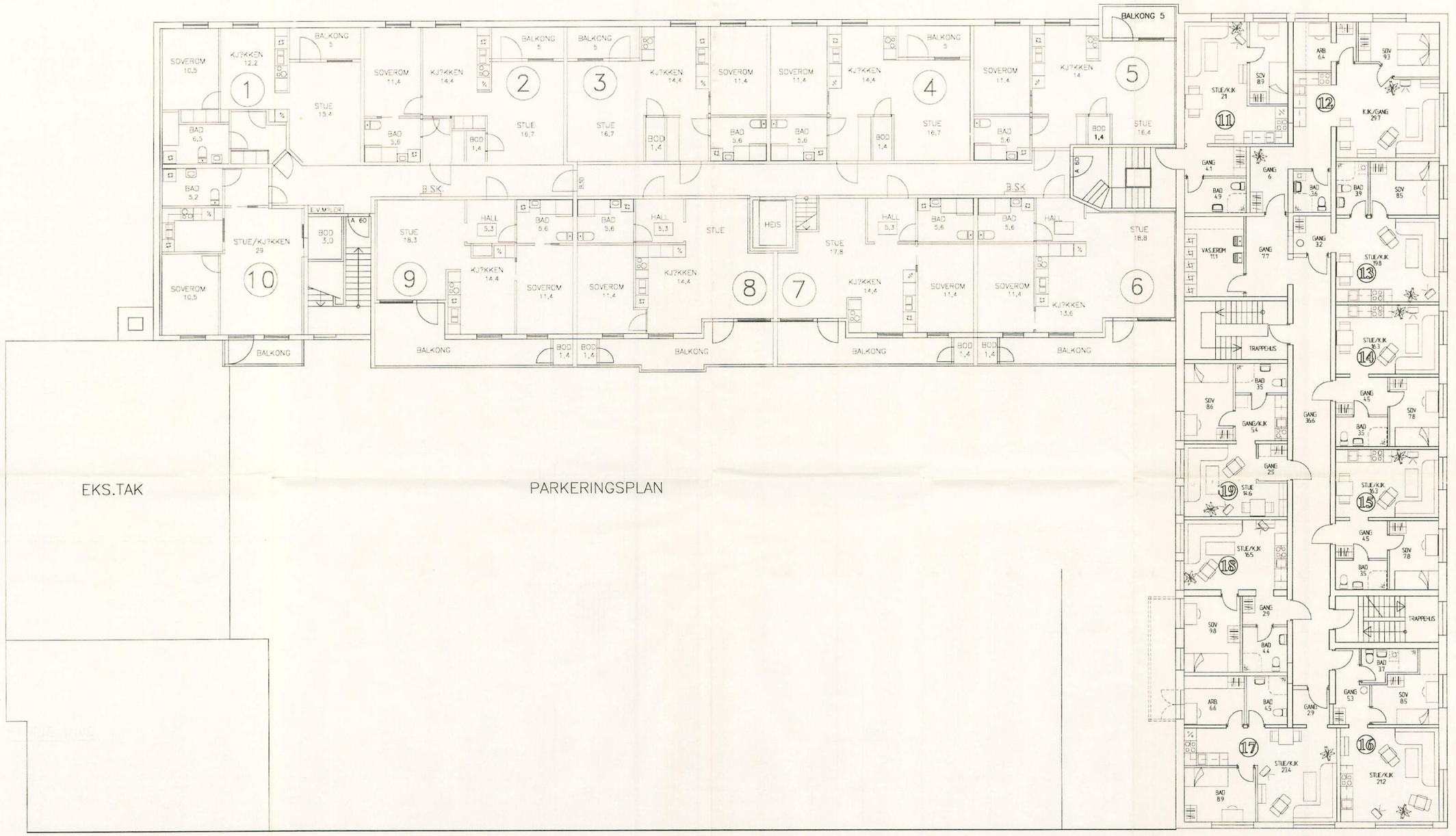
Dato: 23.06.97

Konstr. av: Sign: TOV

Tegning levert av:
Ekornshein 17
3174 REVETAL
VÅRDAL Byggdesign
Tlf. 33 06 49 23
Fax 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-005A

MEIERIGATA




EKS.TAK

PARKERINGSPLAN

ST.OLAVSGATA

PLAN 3.ETASJE

SKOGERGATA

Rev: tegning

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 856/97

Mottatt 3/12-97

BP plan 3.etg

1007/253

| Rev. | Dato: | Rev.av. | Endring |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av hele plannløsningen. Gjordt om til selvstendige boenheter på et plan |

Tegningen omfatter: MEIRKVARTALET

**TØNSBERG BOLIG A/S**

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggested:

Målestokk: 1:100

Dato: 23.06.97

Kontr. av. | Sign: TOV

Tegning levert av:
Ekornstien 7
3174 REVETAL
VÅRDAL Byggdesign
Tlf. 33 06 49 23
Fax 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-004A

MEIRGATA

LOFT OVER LEILIGHETER

LUKE TIL LOFT
FRA LEILIGHET

LOFT OVER LEILIGHETER

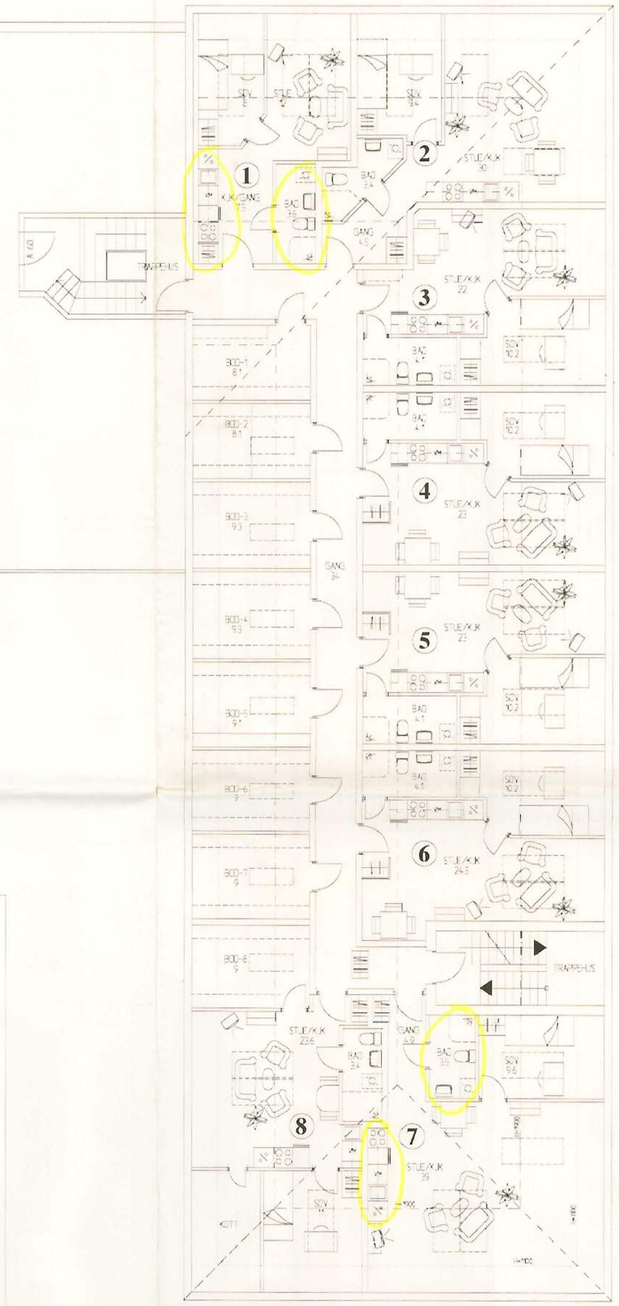
TAK OVER LOKALER

PARKERINGPLAN 3. UNDER

TAK OVER
KONTOR/LEILIGHETER

SKOGERGATA

ST.OLAVSGATA




11 leil

# PLAN LOFT

NB! Arealer som er angitt på tegningen er gulvareal.

| Rev | Dato | Rev. av | Endring |
|---|---|---|---|
| B | 10298 | TØV | Endring av bad og kjøkken |
| A | 27.1.97 | TØV | Endring av hele planløsningen. Gjort om til selvstendige boenheter på er plan |

Tegningen omfatter: MEIRKVARTALET

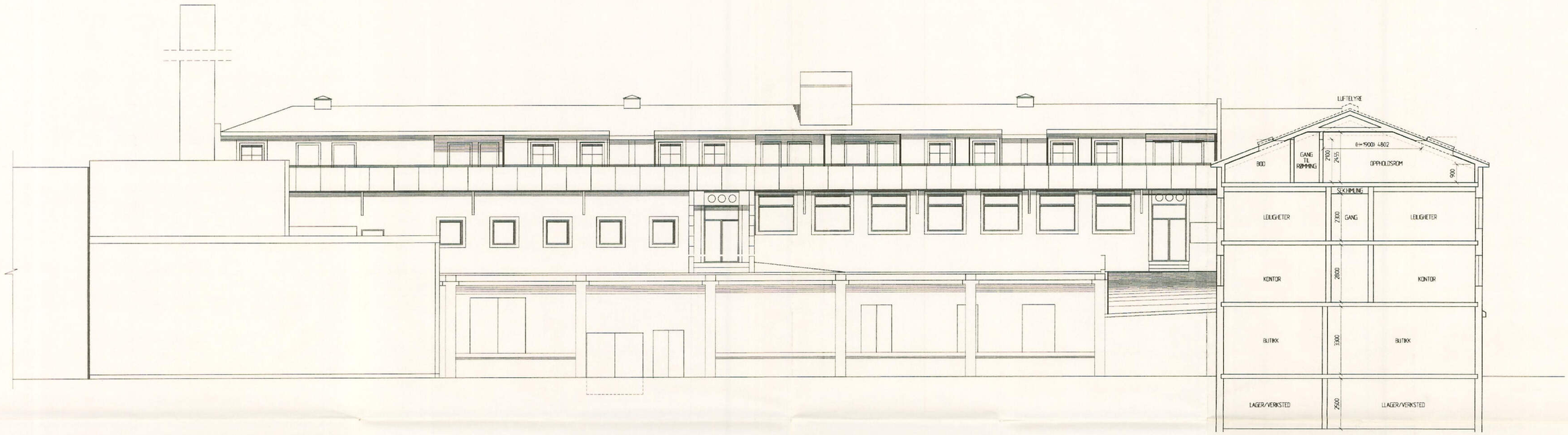
TØNSBERG BOLIG A/S — ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S
Adresse: ST.OLAVSGT.22
Byggeadresse:

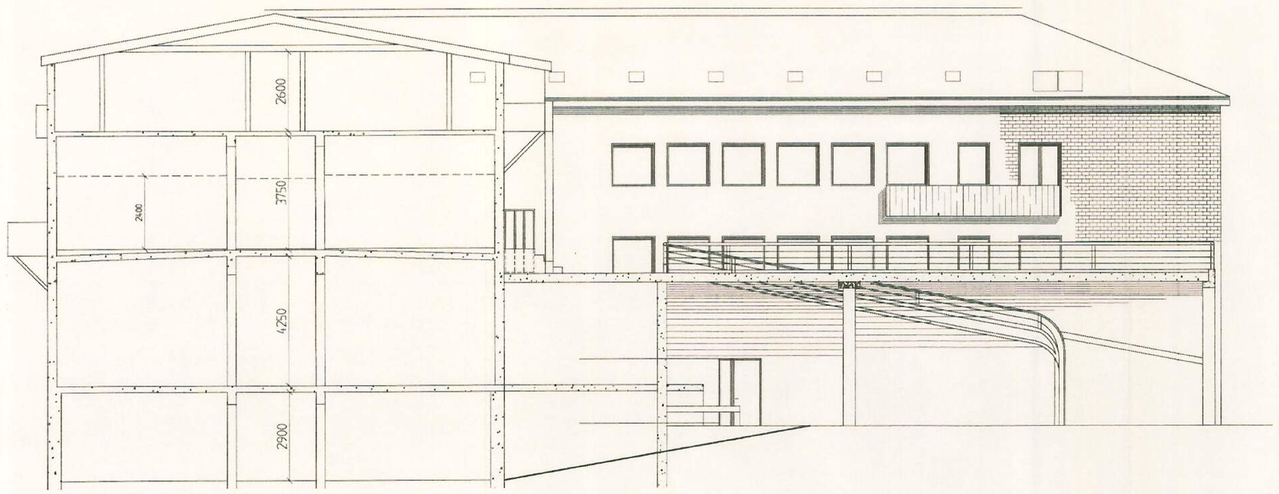
Målestokk: 1:200
Dato: 23.06.97
Konstr. av: TØV
Sign:

Tegning utført av:
Ekornstien 7
3174 REVETAL
VÅRDAL Byggdesign
Tlf. 33 06 49 23
Fax 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-005A




## SNITT A OG FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)




## FASADE OG SNITT MOT NORD-ØST

Rev. tegn.

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 856/97

Mottatt 3/12-97

| Rev. | Dato. | Rev.av. | Endring |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av planløs på loftsplan til selvstendigen boenheter |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, SNITT OG FASADE SØR-VEST OG NORD-ØST

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

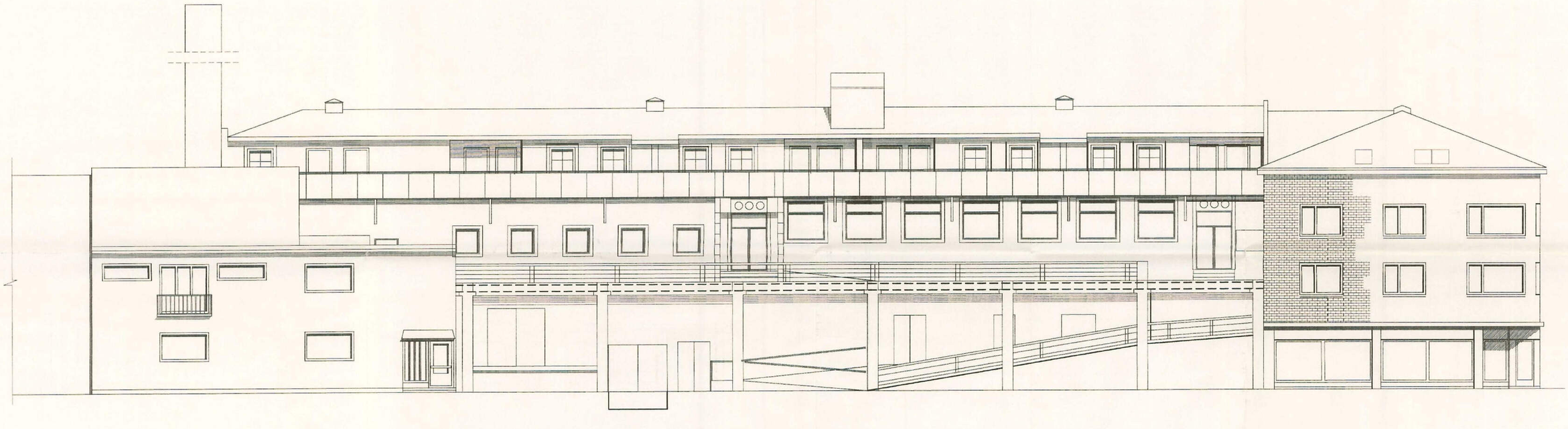
Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

Kontr. av. | Sign: TOV

Tegning levert av:
VÅRDAL Byggdesign
Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf: 33 06 49 23
Fax 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-006.1



# FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)

Rev. tegning

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 854/97

Hoffatt 3/12-97
BA

| Rev. | Dato. | Rev.av. | Endring. |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av fasade mot vest med 1stk takvindu |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, FASADE MOT SYD-VEST

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

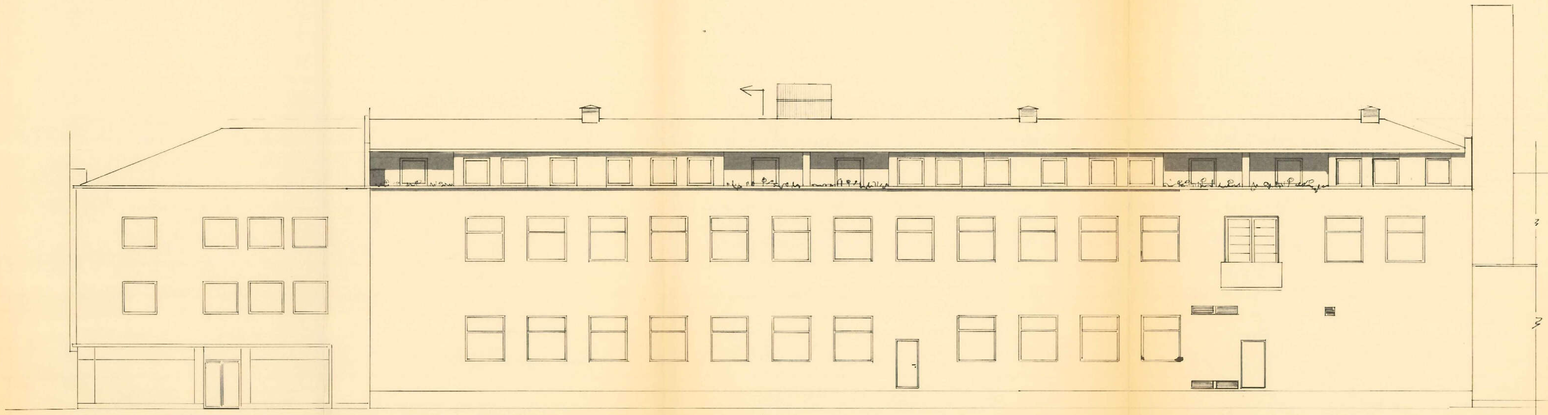
Kontr. av: Sign: TOV

Tegning levert av:

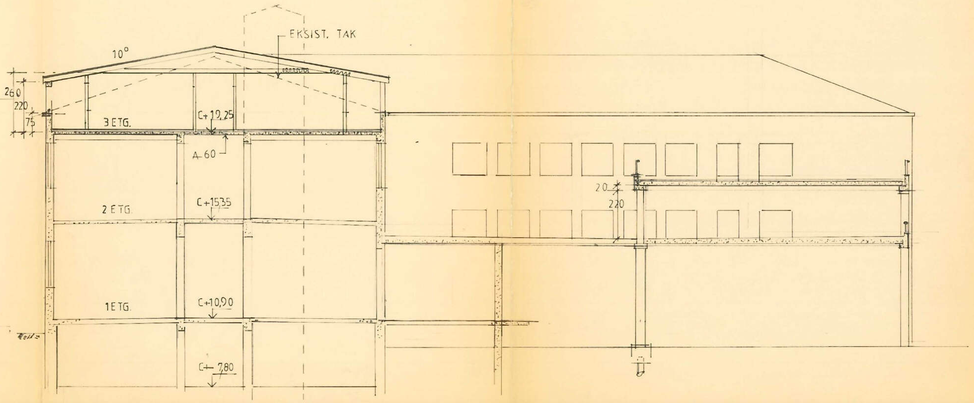
Ekornstien
3174 REVE
Tlf: 33 06 4
Fax: 33 06 4

VÅRDAL Byggdesign

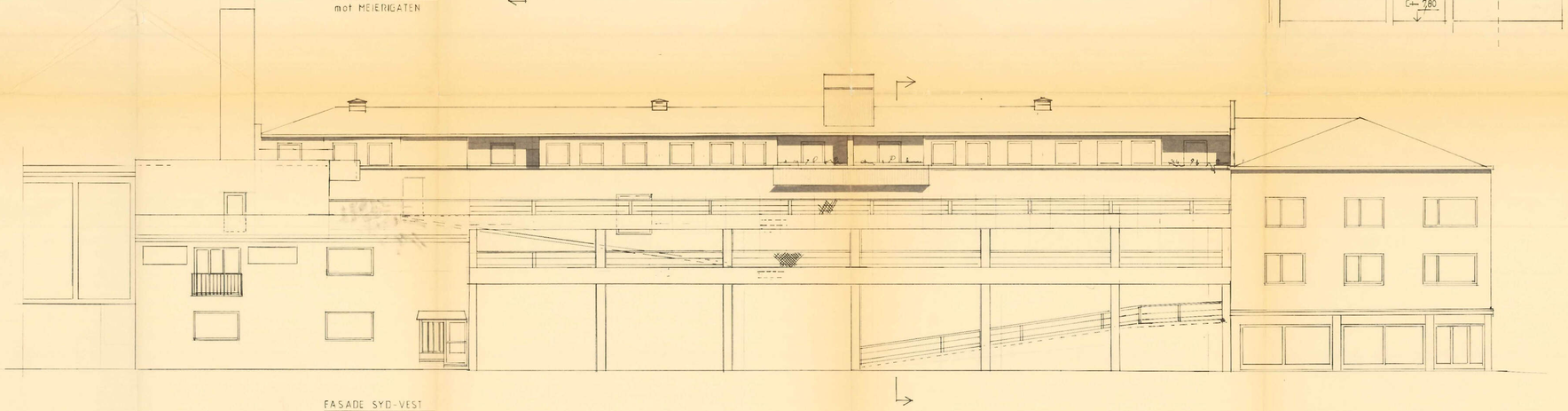
Tegningsnr: 10103-006



FASADE NORD-ØST
mot MEIERIGATEN




SNITT



FASADE SYD-VEST
mot SKOGERGATEN

A

Godkjent av byningsrådet
i Tønsberg på vilkår
24.11.92 sak 177/92.

Se rec. begr.
4.5.1992.
godkjent
10.06.92.

MÅL I CM

Fasade nord-øst
" syd-vest
Snitt

+ se tegning: Fasade mot Skogergaten. (godkjent 23.7.98)

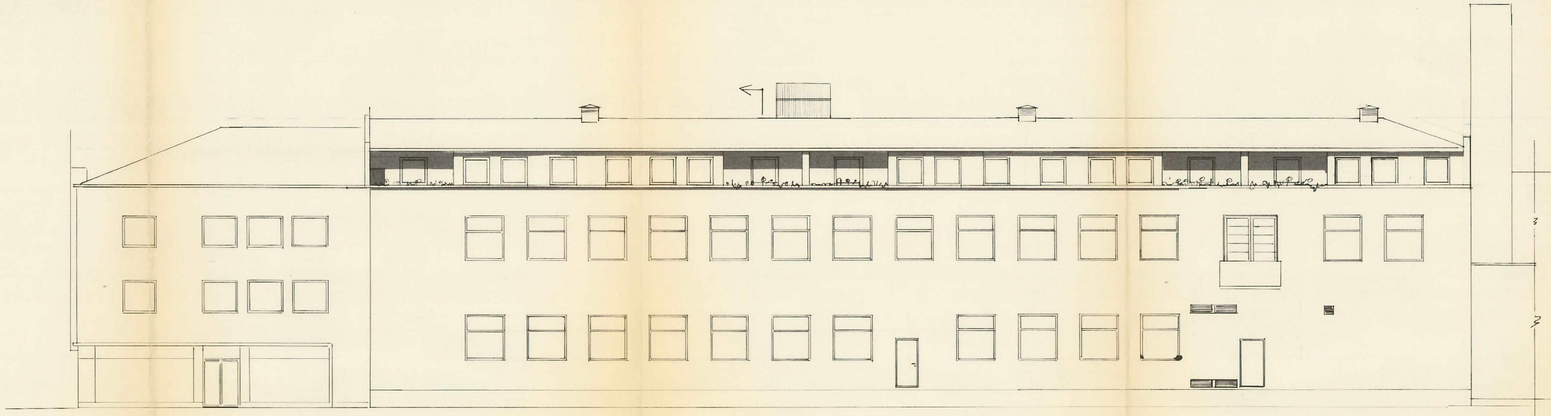
Brannsjefen i Tønsberg
28 FEB 1992
Mottatt:
Arkivnr.:

23/1-92

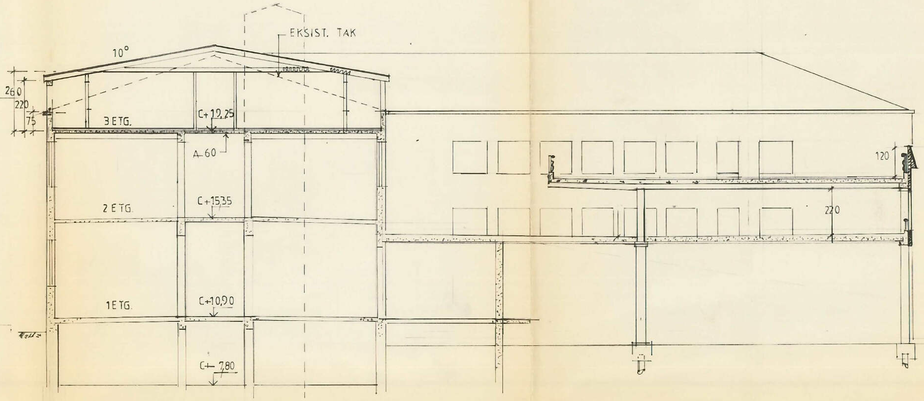
MEIERIGATEN KVARTALET ANS
MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG

1:100

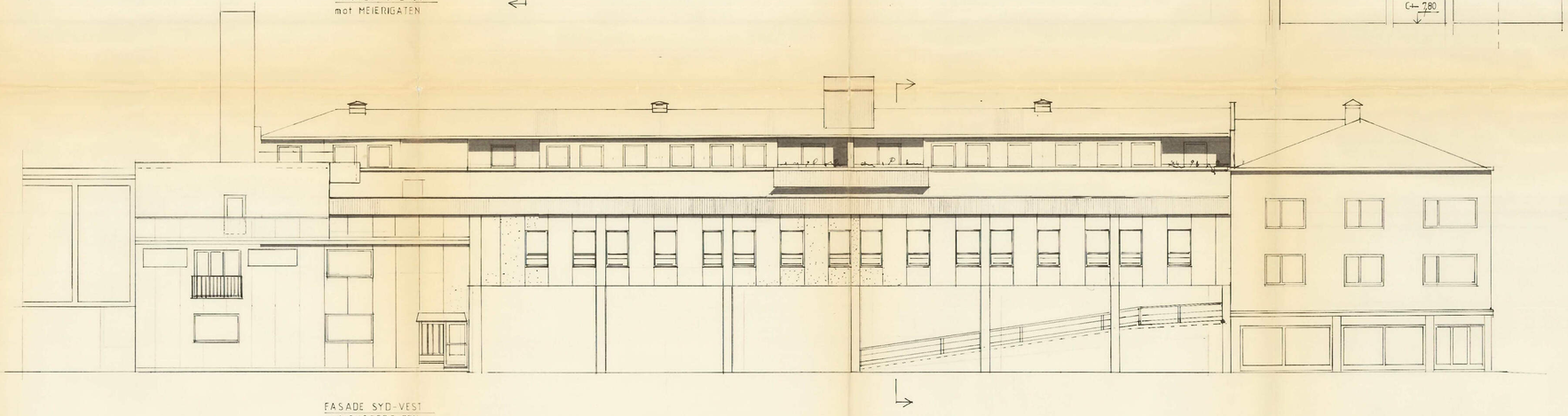
INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG TLF 033 10045



FASADE NORD-ØST
mot MEIERIGATEN




SNITT



FASADE SYD-VEST
mot SKOGERGATEN

17

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 177/92
Beh. 24.4.92
G/Bnr. 1007/253

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
10.06.92 sign. Vibeke

+ Se rev. tegning
08.09.94 - Byr-sak
Nord-øst 95 026.
Sør-øst
MÅL I CM 13.1.95

+ rev. tegning
godkjent 23.7.98.

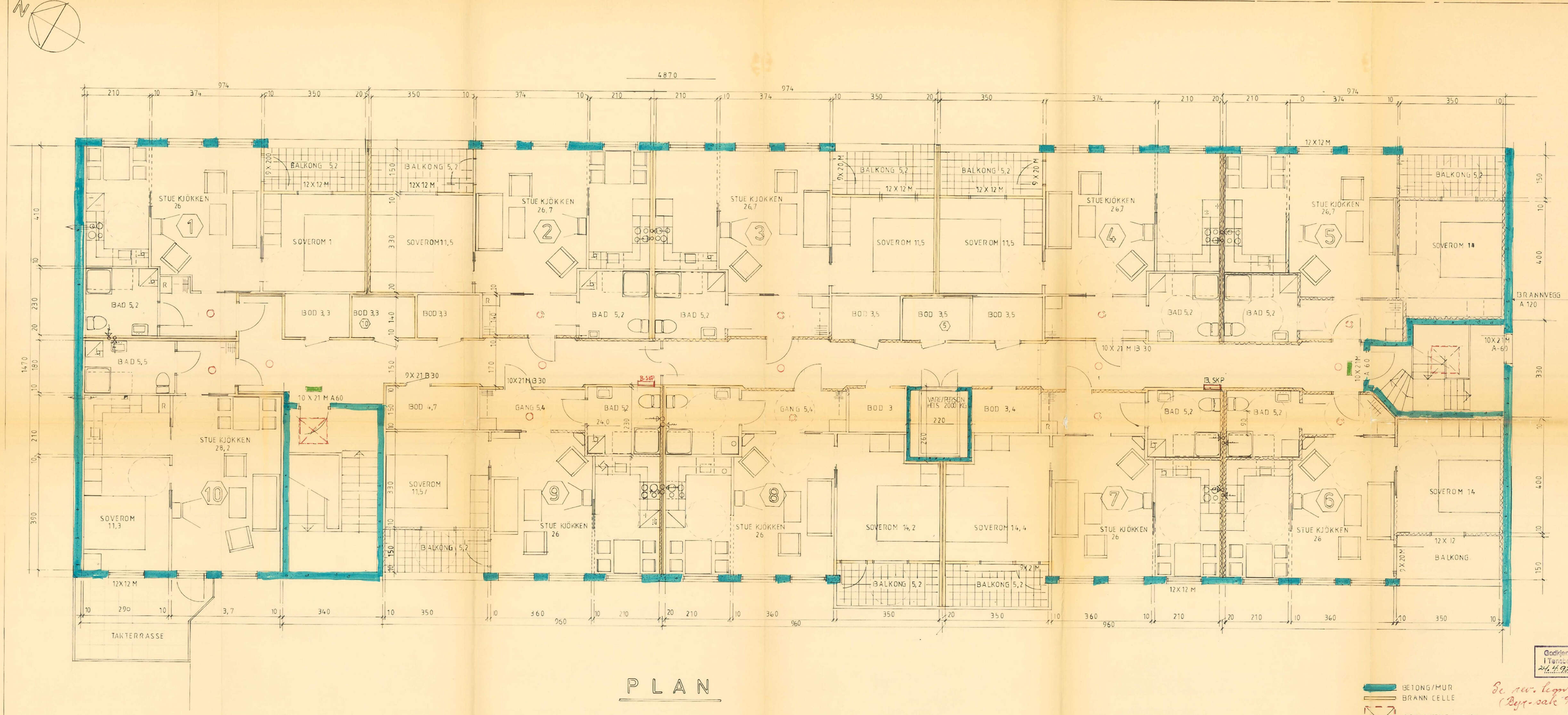
Fasade nord-øst
" syd-vest.
Snitt.

REV. 4/5-92
23/1-92

MEIERIGATEN KVARTALET ANS
MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG

1:100

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT 1, 3100 TØNSBERG TLF 033 10045




# PLAN

INNREDNING AV EKSISTERENDE LOFT

10 STK LIVSLØPSBOLIGER

BRUTTOAREAL = 73,5 M²
KJELLERBOD = 7,0 M²
BRA AREAL = 56,0 M²
+FELLESAREAL = 10,2 M²
OPPSTILLINGSPLASS FOR BIL 1,25 P. PR BOLIG

BETONG/MUR
BRANN CELLE
BRANNVENTILASJON I TRAPPEHUS
BRANNVARSLINGS-ANNLEGG
LEDELYS
B SKP BRANNSKAP 25 M

MÅL I CM

Godkjent av byggingarådet i Tønsberg på vilkår 24.4.92, sak 177/92.

Se rev. legn. 04 B - 15.09.94 (Byg.-sak 95/026 - 13.01.95)

Brannsjefen i Tønsberg 28 FEB 1992

Mottatt:
Arkivnr.:

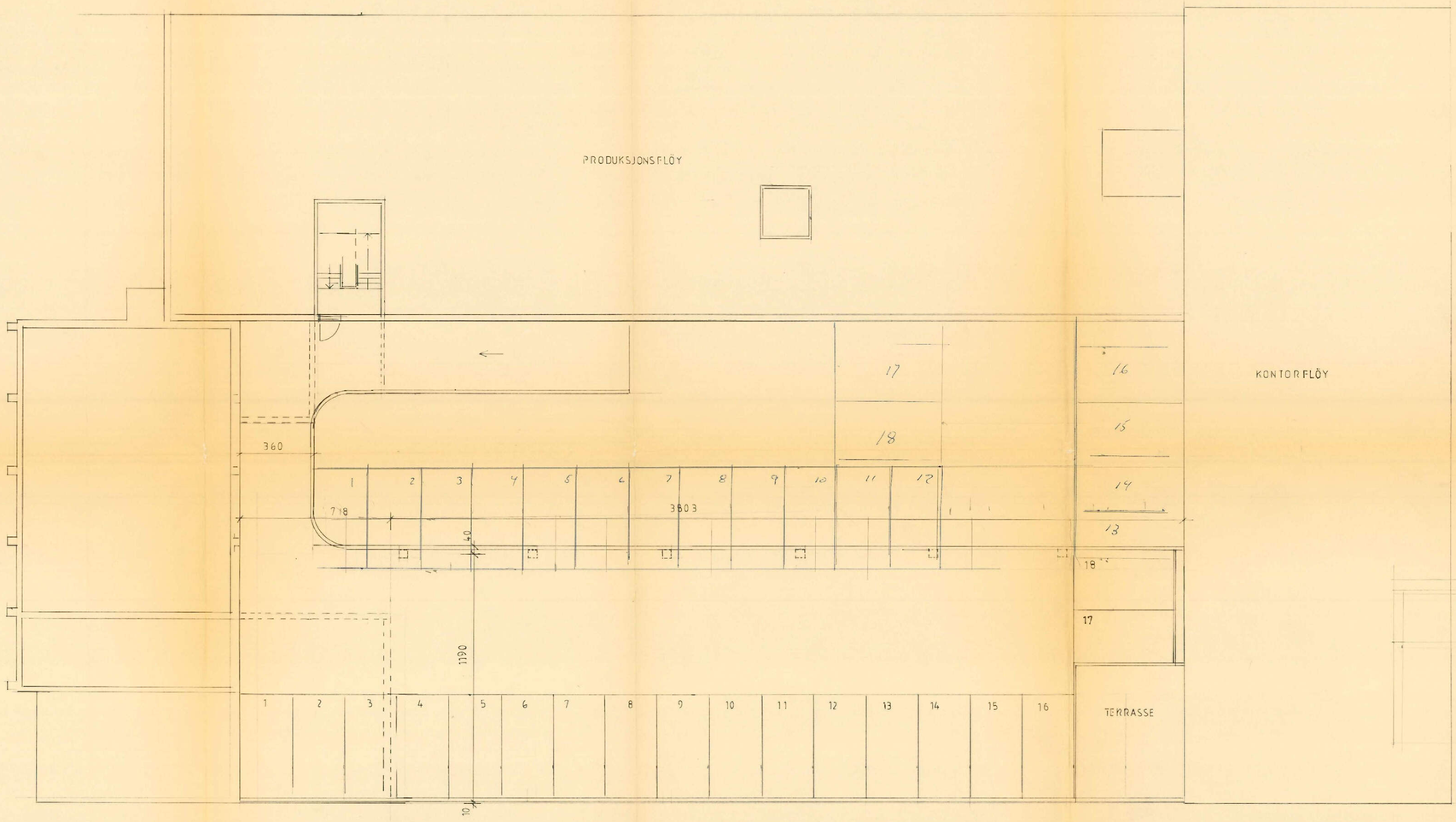
Plan loft.

23/1-92

MEIERIGATEN KVARTALET ANS
MEIERIGT 1., 3100 TØNSBERG

1/50

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT.1 3100 TØNSBERG TEL. 033 10045




# PLAN PARKERINGS-DEKKE PLAN 2

Godkjent av byggningsrådet
i Tønsberg på vilkår
24.4.92 sak 172/92

Se tegning
mottatt 21.04.92.

Plan parkeringsdekke - plan 2.

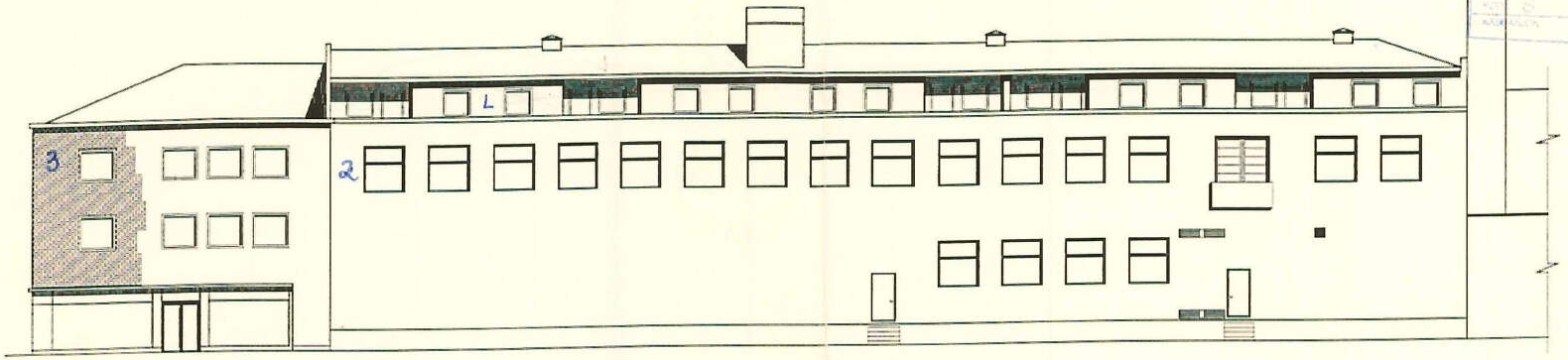
23/1-92

| | |
|---|---|
| MEIERIGATEN KVARTALET ANS<br>MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG | 1/100 |

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT 1, 3100 TØNSBERG TLF. 033 10043

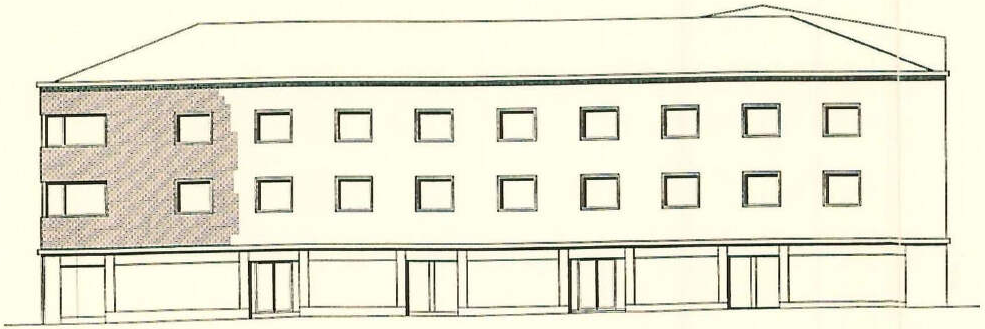
A

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK
J.nr. | Saksb.
19 DES 1994




FASADE MOT MEIERIGATEN (NORD–ØST)

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 177/92
Beh. 24.4.92
G/Bnr. 1007/253



FASADE MOT ST.OLAV'S GATE (SØR–ØST)

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
13.1.95 sak 95/026

+ se tegning 28.04.98: (godkj. fasade og snitt mot nord-øst 23.7.98)
Snitt A, B, C, D.

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Vinduer 2. etg. | 08.09.94 | K.B. |
| Rev. | Forandring | Dato | Sign. |

MEIERIGATENKVARTALET
3100 TØNSBERG

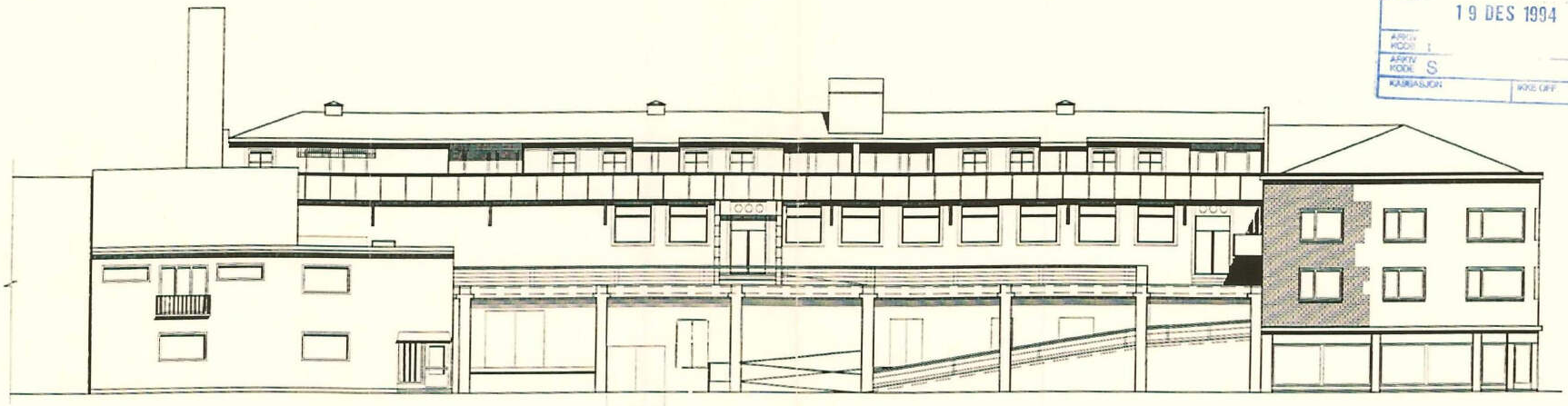
FASADE MOT MEIERIGATEN OG ST.OLAV'S GT.

Nord-øst Sør-øst

VESTFOLD PROSJEKTUTVIKLING A/S

| | |
|---|---|
| Tegn.: 14.04.94 | K.B. |
| Kontroll: | |
| Målestokk 1:200 | |
| Ordre nr. . | |
| Tegn. nr. 06 | Rev. A |

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK
J.nr. Saksb.
19 DES 1994
ARKIV KODE 1
ARKIV KODE S
KASSASJON IKKE OFF.

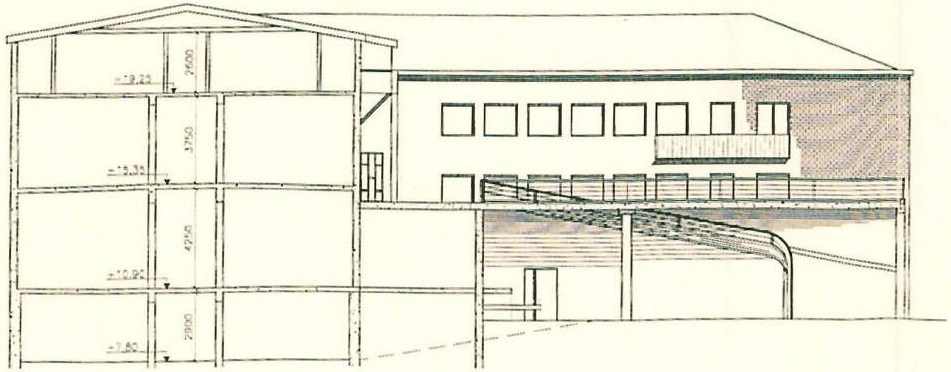


FASADE MOT SKOGERGATEN (SØR-VEST)

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 122/92
Beh. 24.4.92
G/Bnr. 1007/253

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
13.1.95 sak 95/026

Se også rev. tegninger dat. 24.04.98 m.fl.
(godkj. 23.7.98.)



SNITT

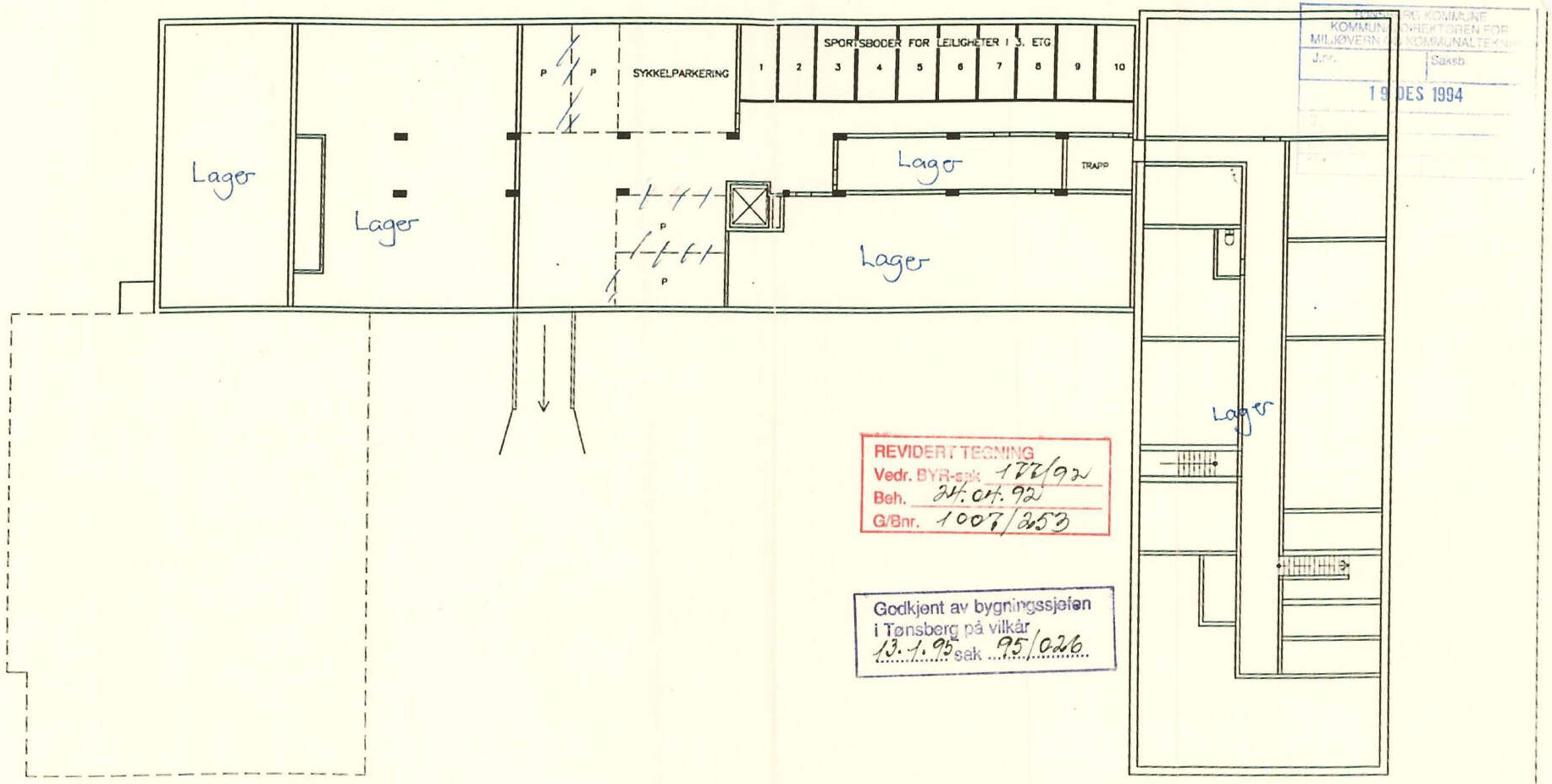
FASADE MOT GÅRDSROM (NORD-VEST)

| Rev. | Forandring | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| C | RAMPE 1.ETG. + DIV. | 23.09.94 | K.B. |
| B | Balkonger 3. etg. | 15.09.94 | K.B. |

MEIERIGATENKVARTALET
3100 TØNSBERG ALT.2
FASADE MOT SKOGERGATEN OG GÅRDSROM

Tegnet: 14.04.94 K.B.
Kontrollert:
Målestokk 1:200
Ordre nr.
Tegn. nr. 05 Rev. C

VESTFOLD PROSJEKTUTVIKLING A/S




KOMMUNE
KOMMUNEDIREKTØREN FOR MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIK
J.nr.
Saksb.
19 DES 1994

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 172/92
Beh. 24.04.92
G/Bnr. 1007/253

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
13.1.95 sak 95/026

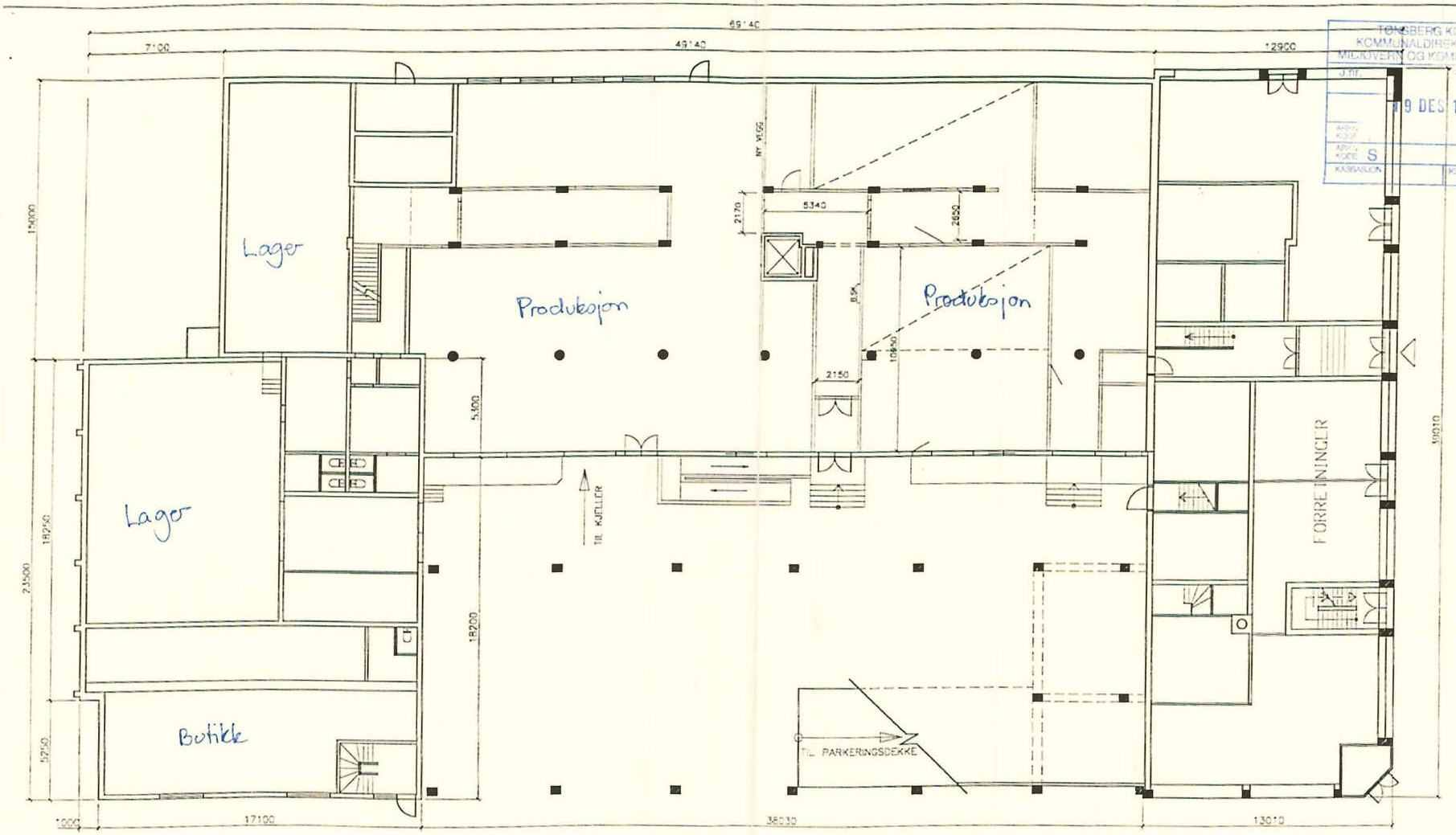
| Rev. | Forandring | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| A | KORR. HEIS | 15.09.94 | K.B. |

MEIERIGATENKVARTALET
3100 TØNSBERG

PLAN KJELLER

Tegn.: 14.04.94 K.B.
Kontroll:
Målestokk 1:200
Ordre nr.
Tegn. nr. 01
Rev. A

VESTFOLD PROSJEKTUTVIKLING A/S




TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK
Inn.
19 DES 1994
Arkiv
Kopi
Arkiv-kode S
Kassasjon
Kopi off

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 172/92
Beh. 24.04.98
G/Bnr. 1007/253.

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
13.1.95 sak 95/026

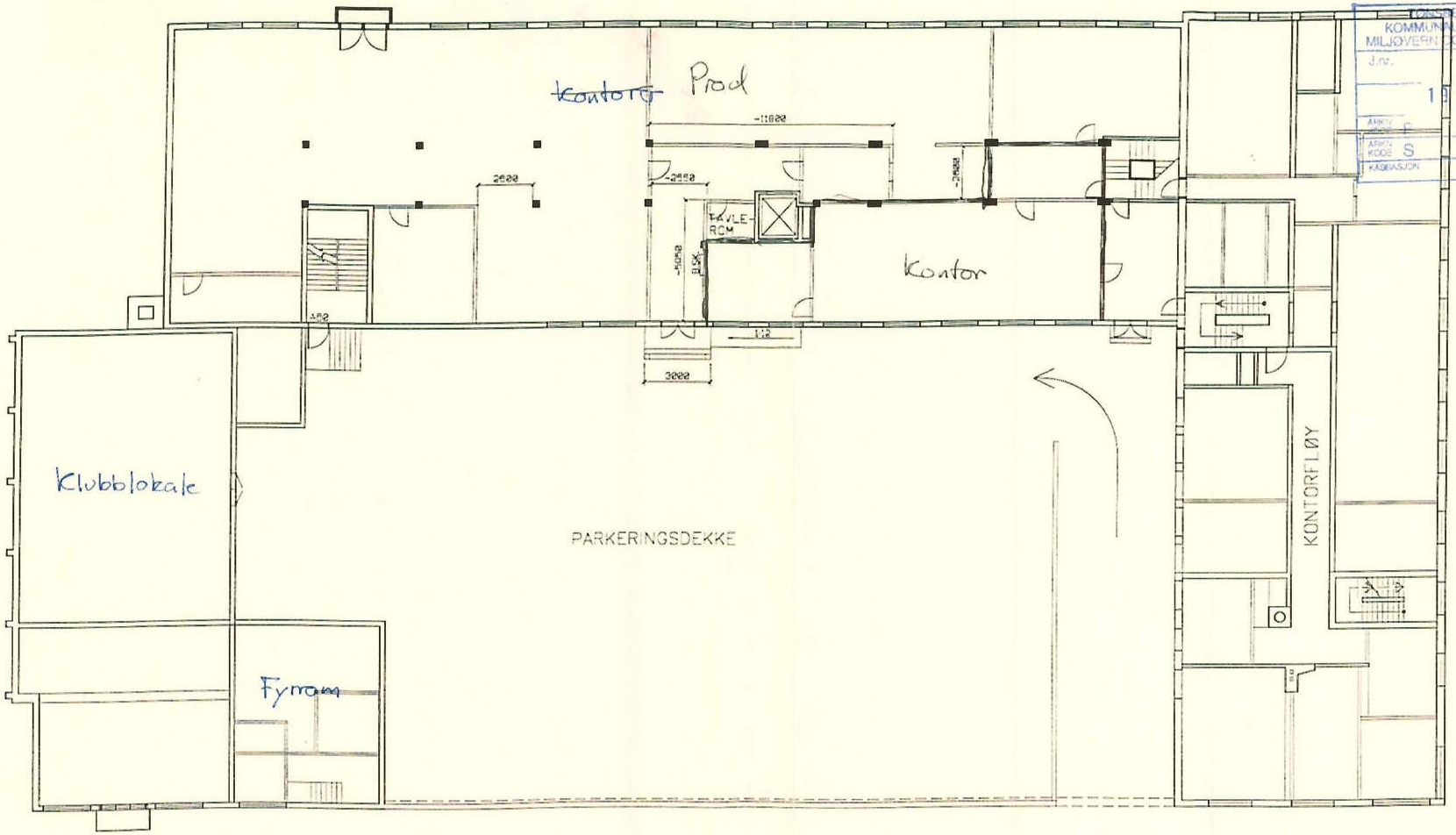
se rev. tegn. 24.4.98.
(godkjent 23.7.98.

MEIERIGATENKVARTALET
3100 TØNSBERG
PLAN 1. ETASJE

VESTFOLD PROSJEKTUTVIKLING A/S

Tegn.: 23.09.94 K.B.
Kontroll:
Målestokk 1:200
Ordre nr.
Tegn. nr. 02
Rev. C

A




TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK
J.nr.
10 DES 1994
ARKIV E
ARKIV KODE S
KASSASJON

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 177/92
Beh. 27.4.92
G/Bnr. 1007/253

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
13.1.95 sak 95/026

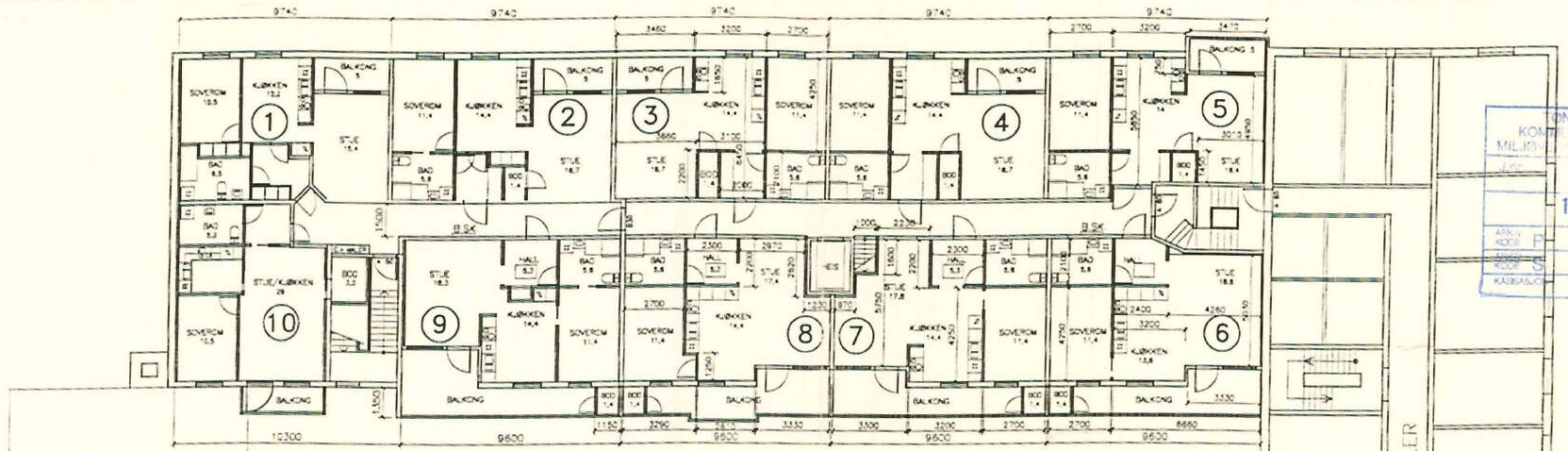
2e rev. tegning 28.04.98.
(godkj. 23.7.98.

Plan 2. etasje

MEIERIGATENKVARTALET
3100 TØNSBERG
PLAN 2. ETASJE

VESTFOLD PROSJEKTUTVIKLING A/S

| | |
|---|---|
| Tegn.: 23.09.94 | K.B. |
| Kontroll: | |
| Målestokk 1:200 | |
| Ordre nr. . | |
| Tegn. nr. 03 | Rev. C |




Befaring leil. 6 og 8 27.01.95

11 hybler

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØRENS MILJØKONTOR
19 DES 1994

REVIDERT TEGNING
Vedr. D 177/92
Beh. 24.4.92
G/Bnr. 1007/253

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
13.1.95 sak 95/026

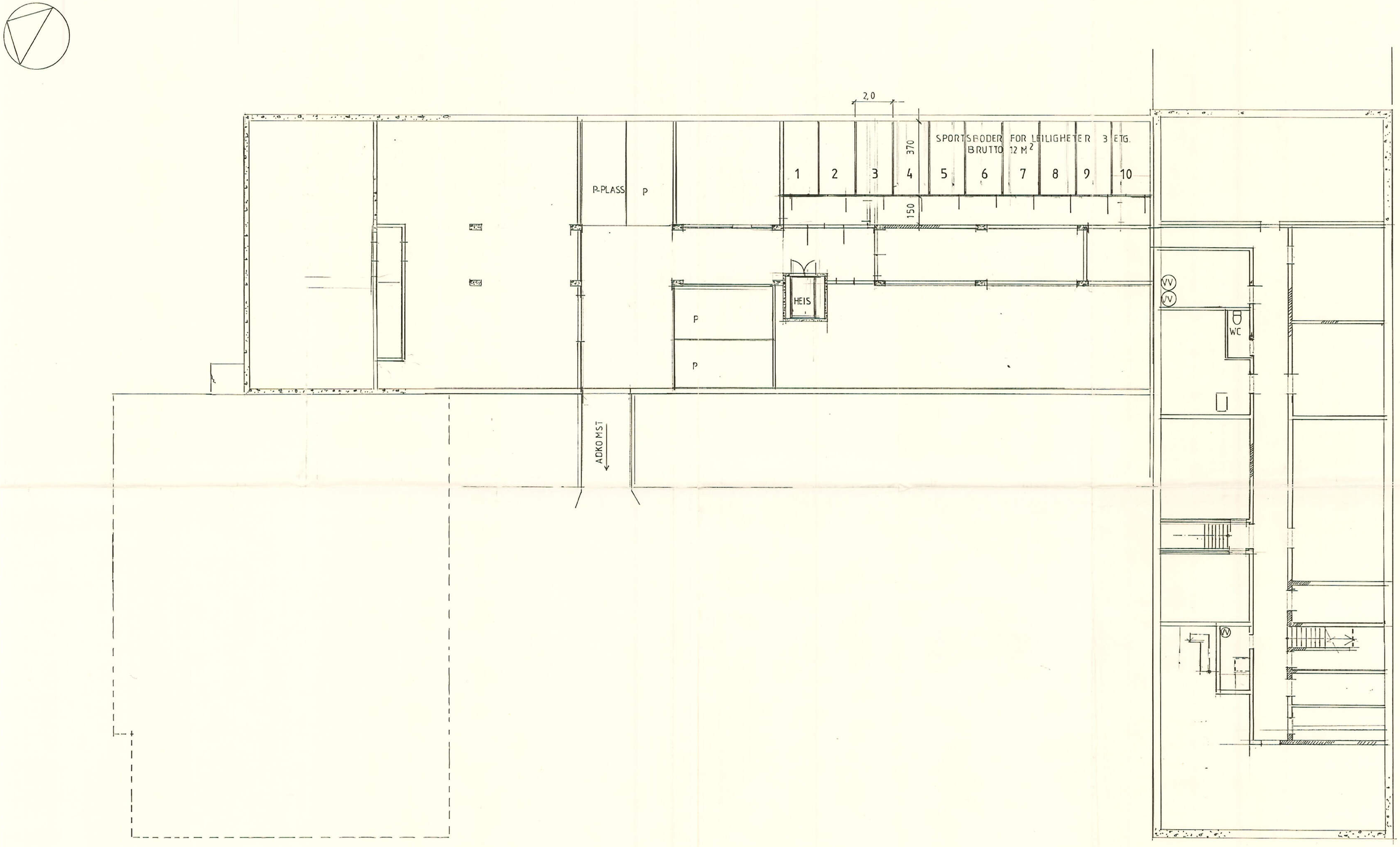
+ Berør. ligg. 28.04.98
(godkjent 23.7.98)

| Rev. | Forandring | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| C | KORR. LEILIGHET 6 OG 7 + DIV. | 15.09.94 | K.B. |

MEIERIGATEKVARTALET
3100 TØNSBERG
PLAN 3. ETASJE ALT.2

Tegn.: 18.08.94 K.B.
Kontroll:
Målestokk 1:200
Ordre nr.
Tegn. nr. 04 Rev. C

VESTFOLD PROSJEKTUTVIKLING A/S




# PLAN EKSISTERENDE KJELLER

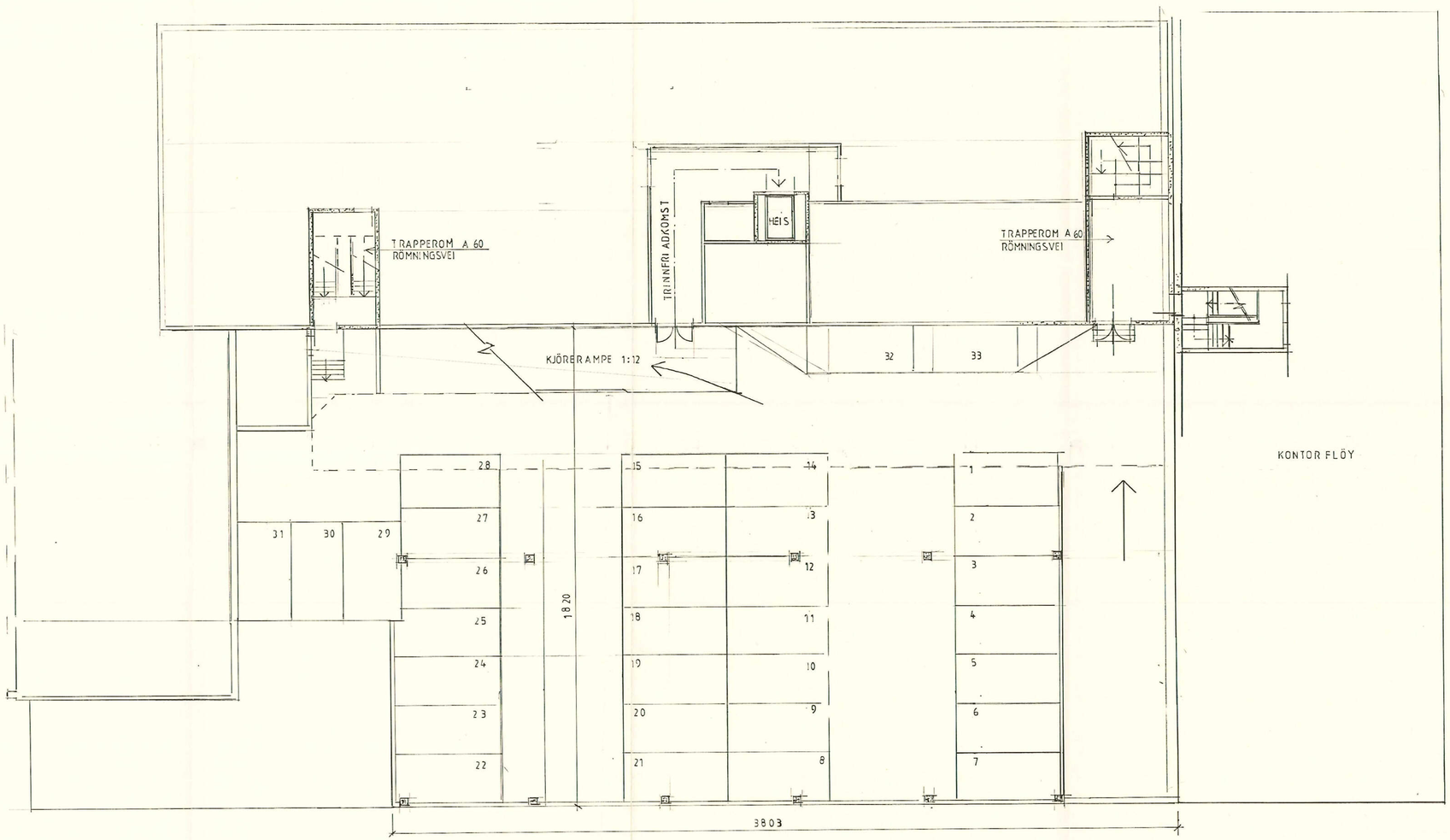
Møllatt 21.04.92
Vedr. Byg-sak
177/92

15/4-92

Eksisterende kjeller.

| | |
|---|---|
| MEIERIGATEN KVARTALET ANS<br>MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG<br>1007/253. | 1/100 |

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT. 1. 3100 TØNSBERG TLF. 10045




# PLAN PARKERINGS–DEKKE PLAN 1

Møllall 21.04.92.
Vedr. Byg.sak 177/92

Parkeringsdekke - plan 1.

15/4-92

| | |
|---|---|
| MEIERIGATEN KVARTALET ANS<br>MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG<br>1007/263. | 1/100 |

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT. 1. 3100 TØNSBERG TLF. 10045

MEIERIGATEN

710

4900

1290

1500

TRAFO

TAVLEROM

A-120

105 M²

LAGER, VERKSTED, PRODUKSJON E.L.
OPPDELING ETTER BEHOV

FORRETNING

1x1

2.0

HOVEDTRAPP
1.ETG TIL 3.ETG

A-60

GARD

GARD

530

RAMPE

TRINNFRI ADKOMST 1:12

A-120. DØRER A-60.

A-60 SLUSE

FORRETNING

FORRETNING

3901

ST. OLAFSGATE

VERKSTED
144 M²

PORT

8

7

9

10

11

12

13

14

15

GARASJE

6

5

4

3

2

1

1820

2343

A-120

BITRAPP
KJELLER TIL LOFT

LAGER

FORRETNING

TIL PARKERINGSDEKKE

17

16

FORRETNING

1810

3803

1301

SKOGERGATEN

Mottatt
21.04.92.
Vedr.
Byr.sak
177/92

GATE PLAN

15/4-92

Se rev. tegn. 026-23.09.94 (1:200)
(Byr.sak 95/026 - 13.01.95)

8/1-91

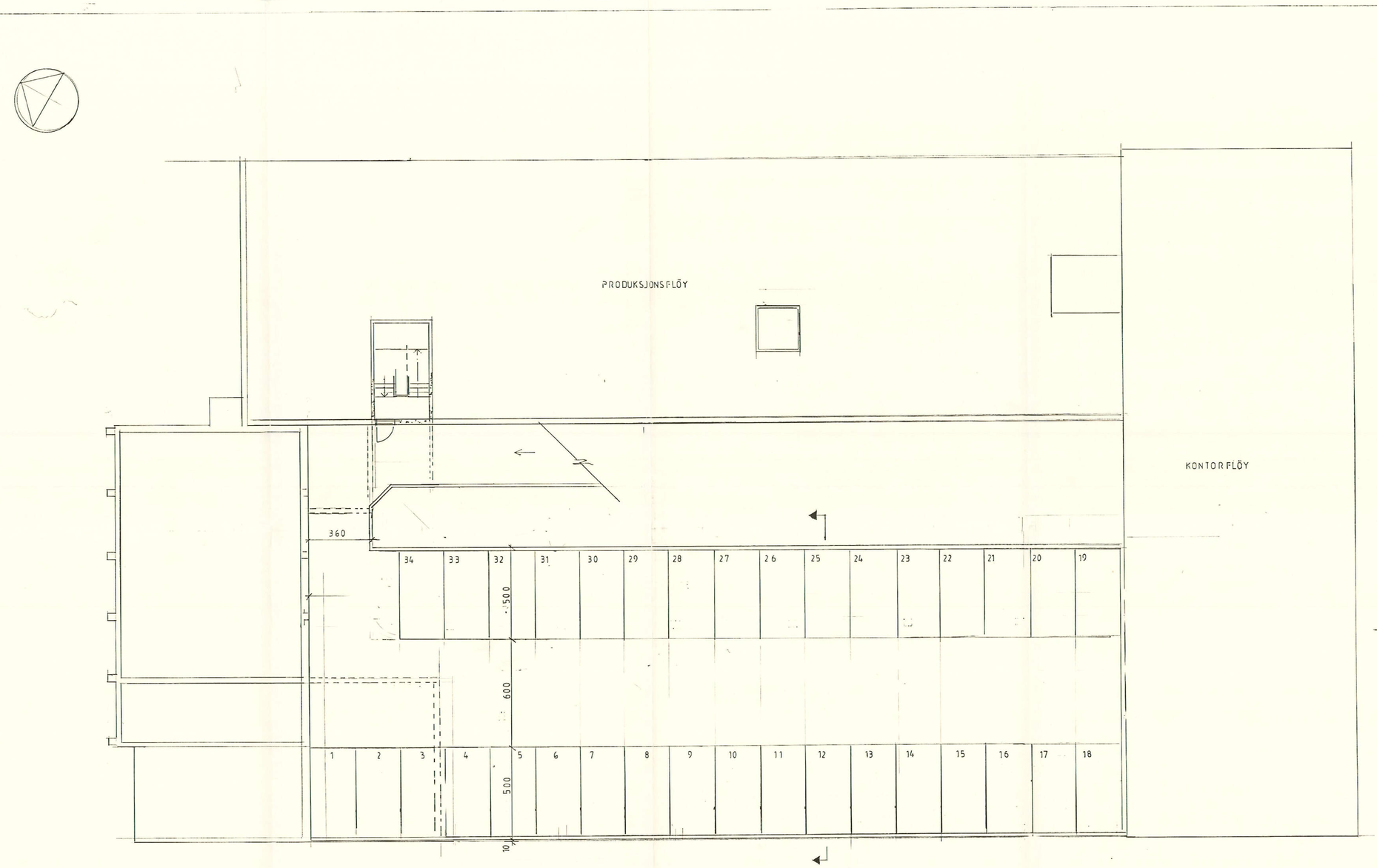
MEIERIGATEN KVARTALET

3100 TØNSBERG

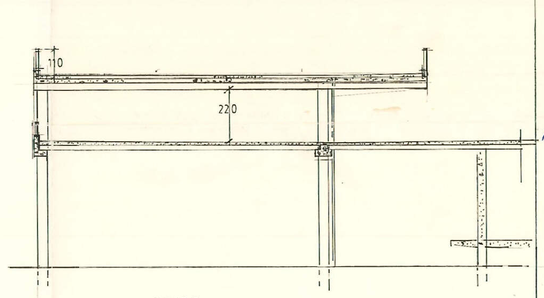
1007/263

1/100

INGENIØR PER FJELDHEIM, MEIERIGT. 1. 3100 TØNSBERG TLF. 10045




PLAN PARKERINGS-DEKKE PLAN 2




SNITT

Vedr. Bygn.sak 177/92.

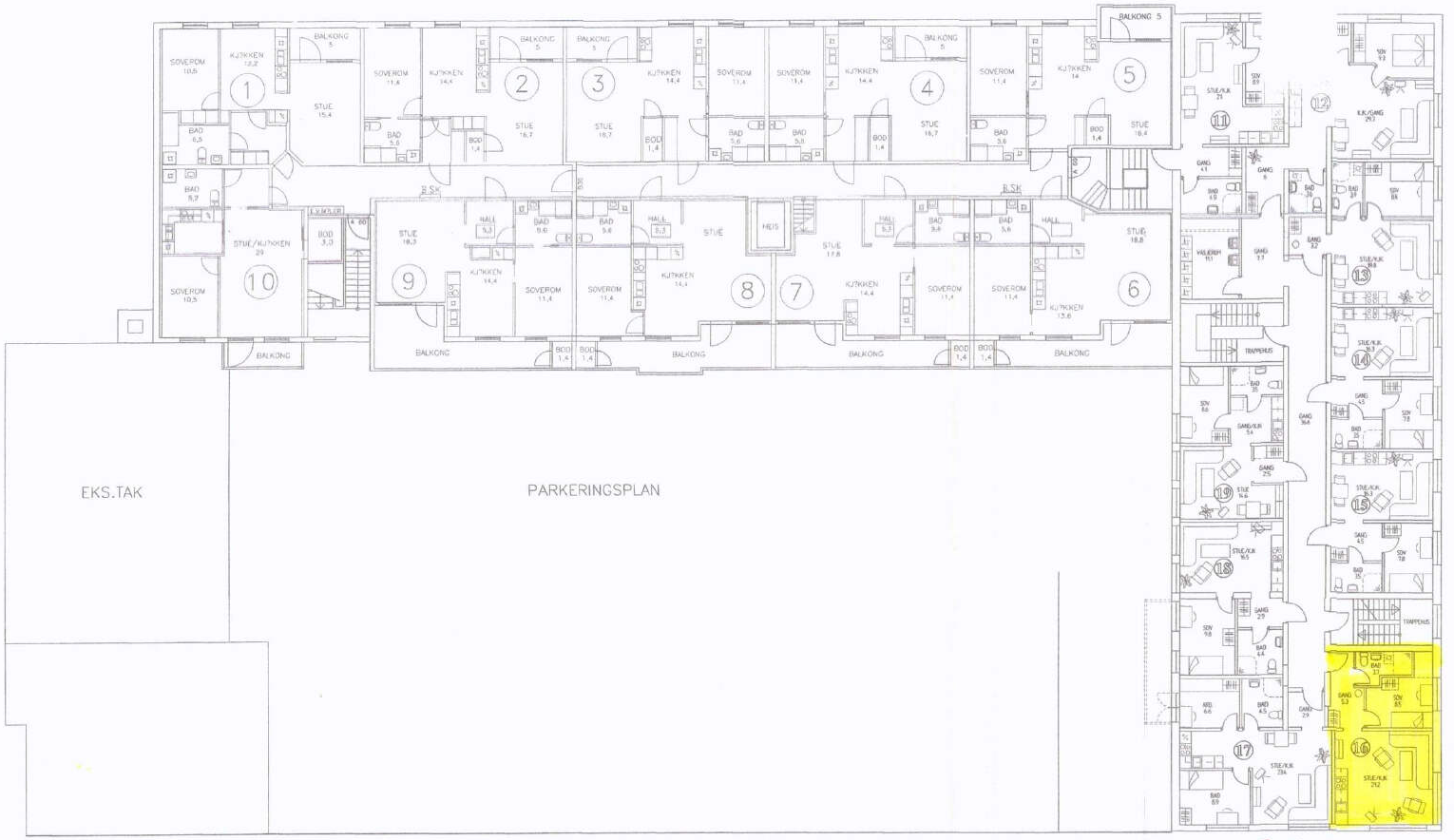
Mottatt
21.04.92

Parkeringsdekke plan 2. 23/1-92

| | |
|---|---|
| MEIERIGATEN KVARTALET ANS<br>MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG<br>1007/253. | 1/100 |

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG TLF. 033 10043

MEIERIGATA




Bev. tegning
Godkjent av byggesaksavdelingen i Tønsberg 23.12.97 sak 856/97

Hoklett 7/12-97

PLAN 3.ETASJE

| Rev. | Dato | Rev.av | Endring |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av hele plannløsningen. Gjordt om til selvstendige boenheter på et plan. |

Bst
Godkj. 3.des

Tegningen omfatter: MERKVARTALET

1007/253

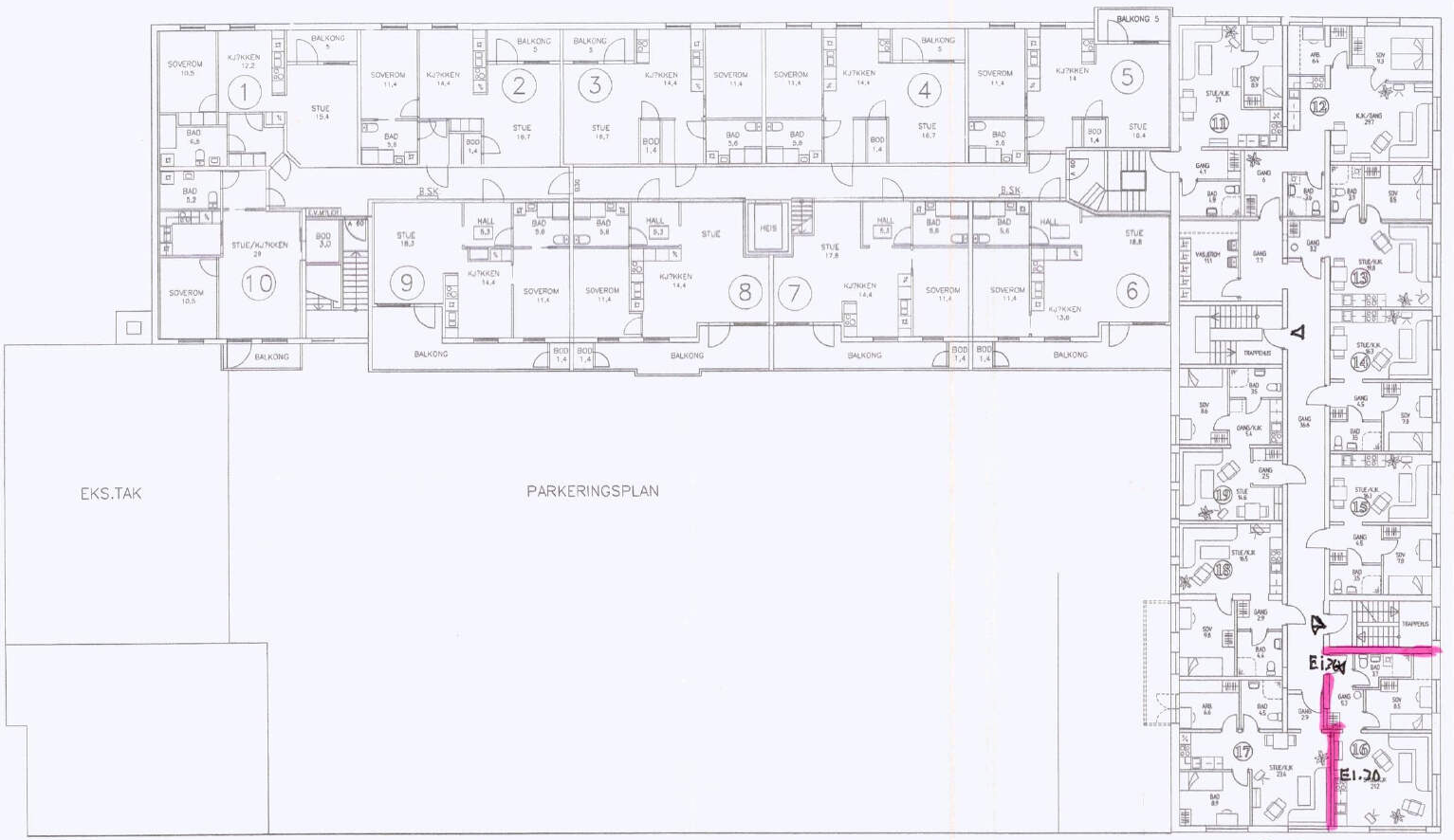
TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

| | |
|---|---|
| Byggherre: | TØNSBERG BOLIG A/S |
| Adresse: | ST.OLAVSGT.22 |
| Byggeplass: | |
| Målestokk: | 1:100 |
| Dato: | 23.06.97 |
| Konstr. av: | Sign: TOV |

Tegning levert av:
VÅRDAL Byggdesign
Eikenveien 7, 3174 REVETAL
Tegningsnr: 10103-004A

MEIERIGATA




PLAN 3.ETASJE

SKOGERGATA

Rev. tegning
Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg 23 VIII 97
3.12.97 sak 856/97

Hollett 3/12-97

| Rev. | Dato | Tegnet | Endring |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TØV | Endring av hele plannløsningen. Gjordt om til selvstendige boenheter på et plan. |

Tegningen omfatter: MEIRKVARTALET

1007/253.

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 31.12 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT 22

Byggeplass:

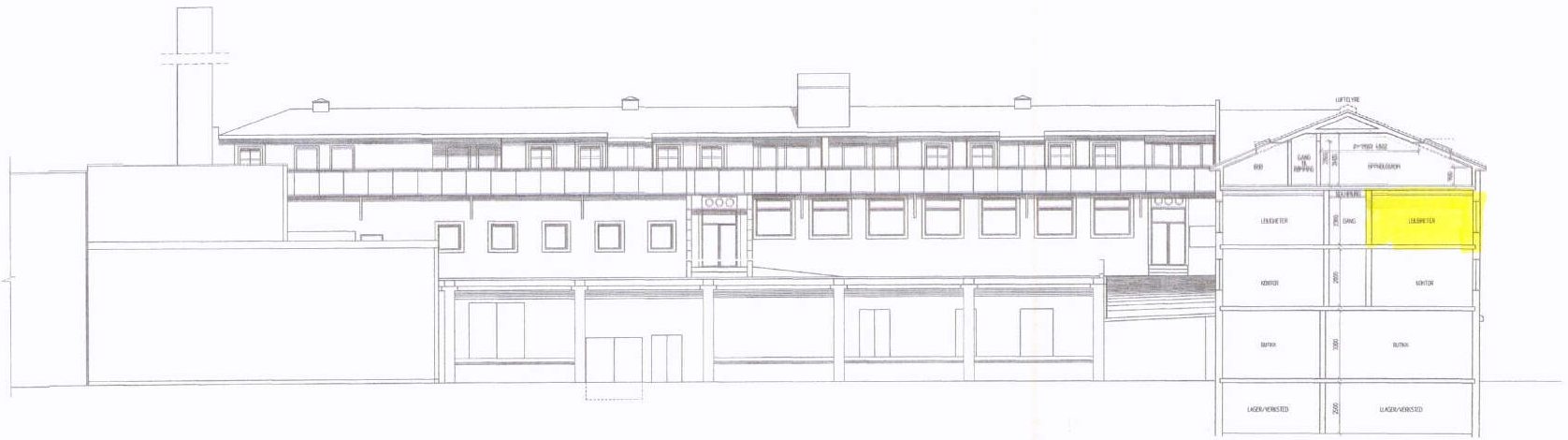
Målestokk 1:100

Dato 23.06.97

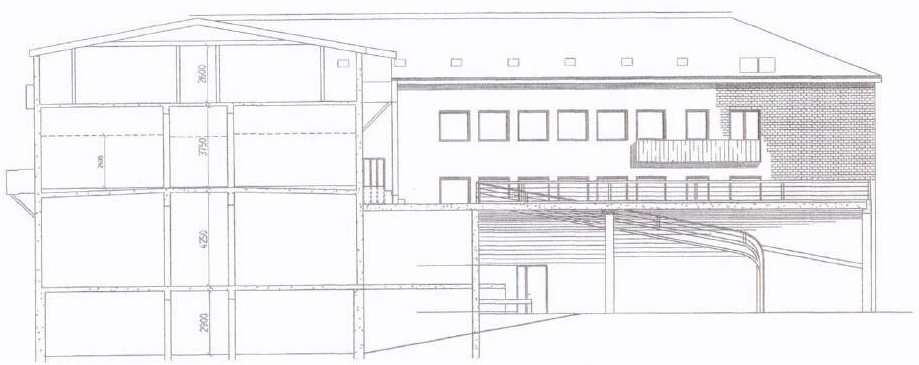
Kontr. av: Sign. TØV

Tegning levert av: VÅRDAL Byggeteknikk

Tegningsnr. 10103-004A




SNITT A OG FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)




FASADE OG SNITT MOT NORD-ØST

Rev. legg.

Godkjent av byggesaksleder i Tønsberg 3.12.97 sak 586/97

Mottatt 3/12-97

| Rev. | Dato | Rev.av. | Endring |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av planløs på loftsplan til selvstendigen boenheter |

Tegningen omfatter: MERIKVARTALET, SNITT OG FASADE SØR-VEST OG NORD-ØST

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

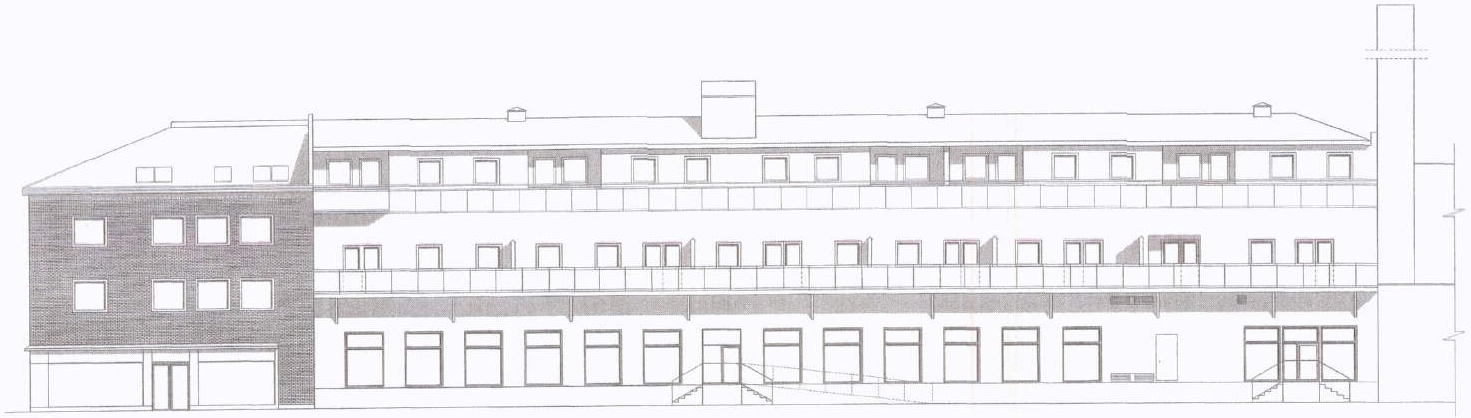
Dato: 30.08.97

Konstr. av: Sign. TOV

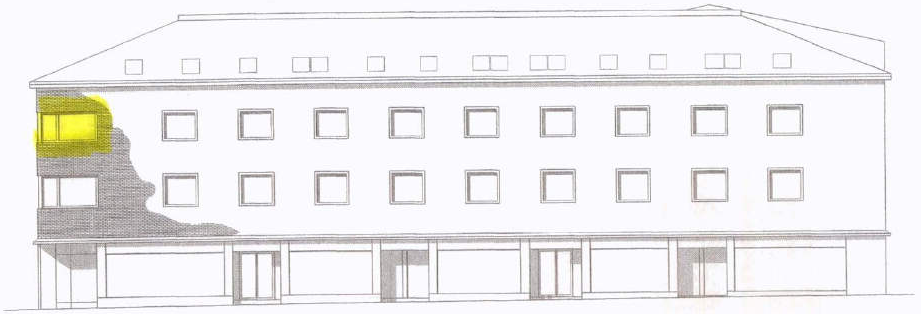
Tegning levert av: Engenveien 7, 3171 VEAR/ALJ

VÅRDAL Byggesaksdata

Tegningsnr: 10103-006.1



FASADE MOT MEIRIGATA (NORD-ØST)



FASADE MOT ST.OLAV'S GATA (SØR-ØST)

Rev. tegning

Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg 3.12.97 sak 856/97

Vedtatt 3/12-97 BiP

Se my rev. tegn. 06.01.98 10103-007 B

| Rev. | Dato | Rev.nr. | Endring |
|---|---|---|---|
| A | 221197 | TOV | Diverse endring på vindushøyder |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, FASADE SØR-ØST OG NORD-ØST

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggested:

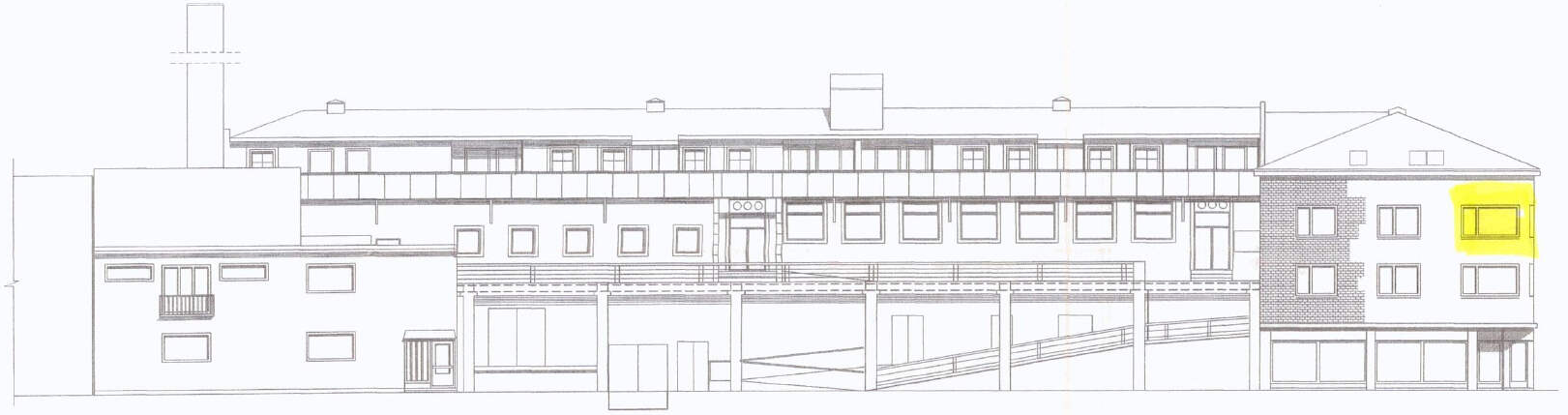
Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

Kontr. av: Sign: TOV

Tegning utvert av: VÅRDAL Byggeledelse, Dikemarken 7, 3174 REVETAL, Tlf. 33 36 49 20, Fax 33 36 49 24

Tegningsnr: 10103-007A



FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)

Rev. tegning

Godkjent av byggesaksavd.
i Tønsberg 3.12.97 sak 856/97

Hokkeli 1/12-97
RØ

| Rev. | Dato | Rev.av. | Endring |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av fasade mot vest med 1stk takvindu |

Tegningen omfatter: MEIRKVARTALET, FASADE MOT SYD-VEST

ST.OLAVSGT.22, 3118 TØNSBERG

TØNSBERG BOLIG A/S

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggested:

Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

Kontr. av: Sign: TOV

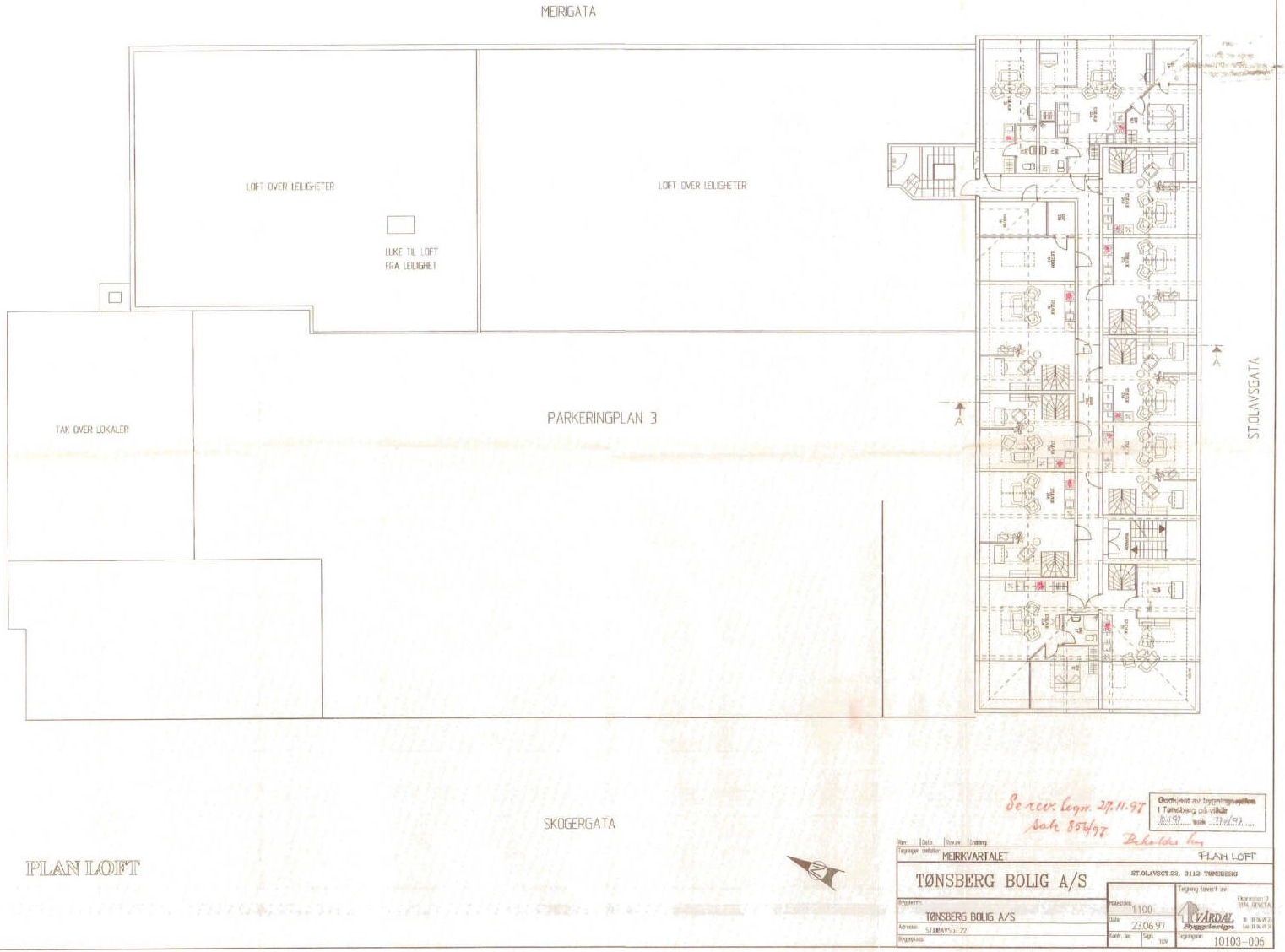
Tegning levert av:

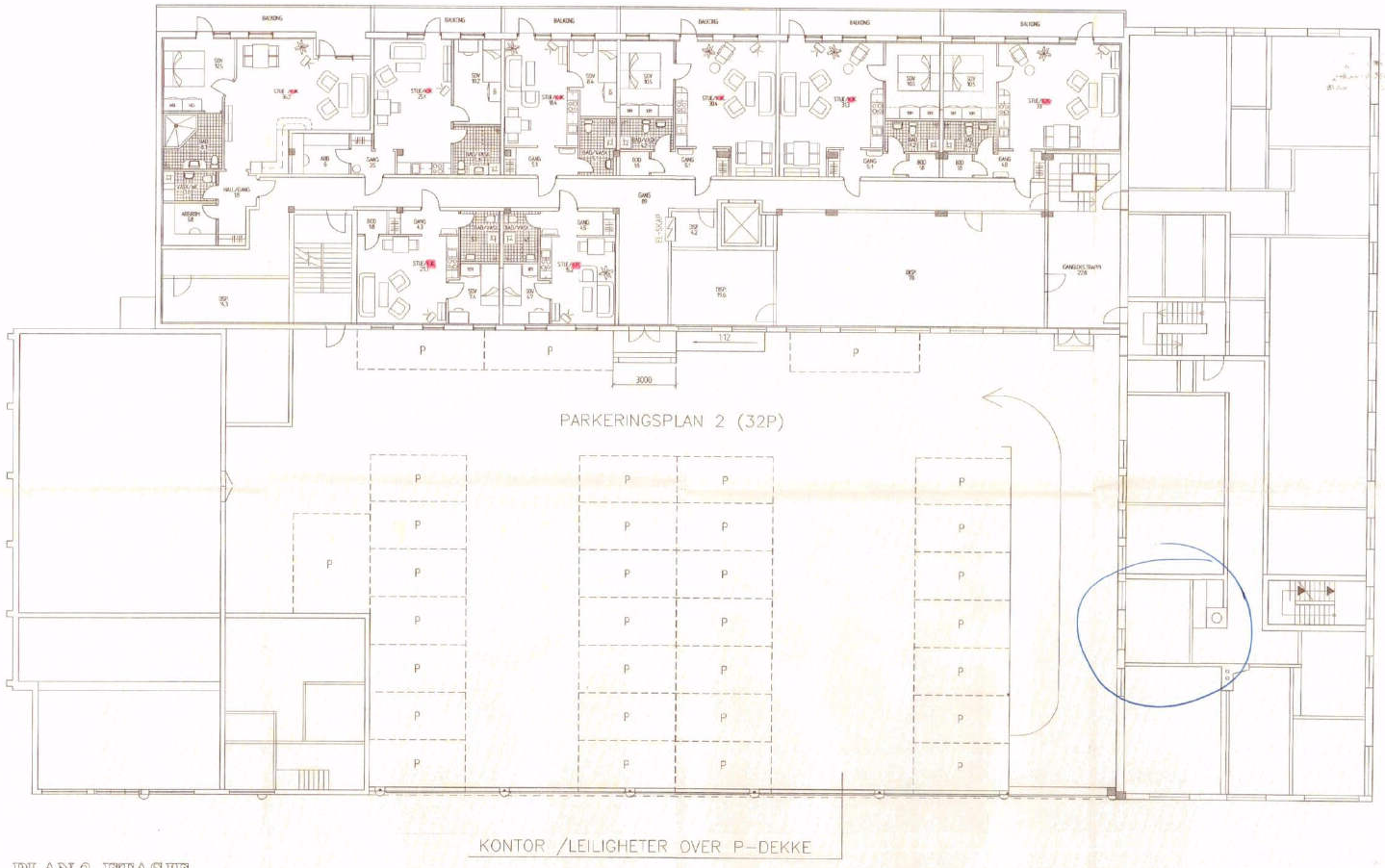
Evenstien 7
3174 HEVETAL

VÅRDAL Byggdata

Tlf. 33 36 49 20
Fax 33 36 49 24

Tegningsnr: 10103-006A


MEIRIGATA
LOFT OVER LEILIGHETER
LUKE TIL LOFT FRA LEILIGHET
LOFT OVER LEILIGHETER
TAK OVER LOKALER
PARKERINGPLAN 3
A
A
STOLAVSGATA
SKOGERGATA
PLAN LOFT
Se rev. dogn. 27.11.97
Sak 856/97
Godkjent av byggningsrådet i Tønsberg på vilkår
Dato 27/11-97
Dekkstein
Rev. Dato Rev.av. Endring
Tegningen omfatter: MEIRKVARTALET
PLAN LOFT
TØNSBERG BOLIG A/S
ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG
Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S
Adresse: ST.OLAVSGT.22
Byggested:
Målestokk 1:100
Dato 23.06.97
Kontr. av:
Sign. TSV
Tegning levert av:
VÅRDAL Byggeledelse as
Org.nummer: 974 .....
Tegningsnr. 10103-005




PLAN 2. ETASJE

Godkjent av bygningsmyndighet i Tønsberg på vilkår
16.9.97 sak 97/573

Rev. | Dato | Beskr. | Endring

Tegningen omfatter: MEIRKVARTALET — PLAN 2.ET

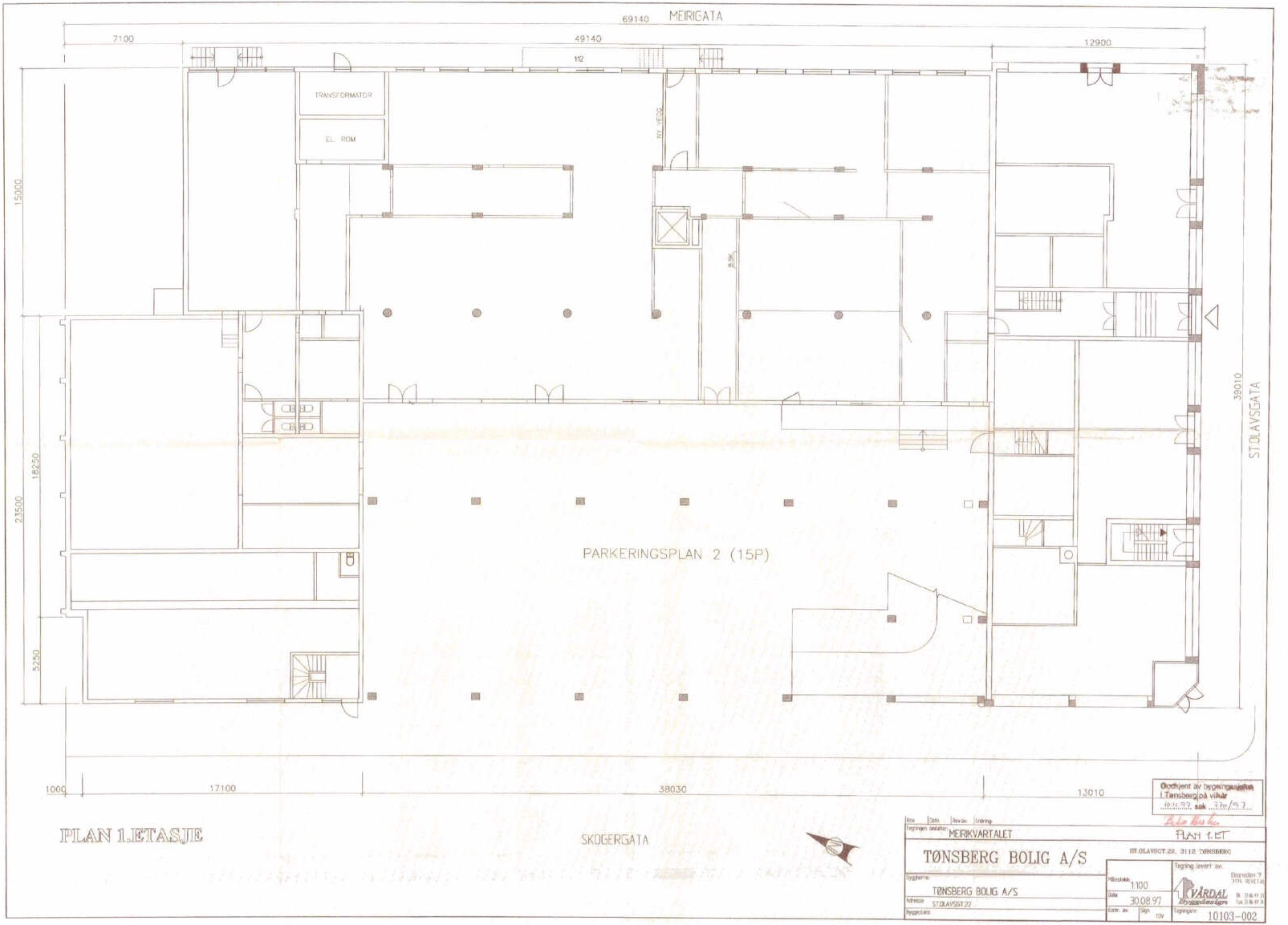
TØNSBERG BOLIG A/S — ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

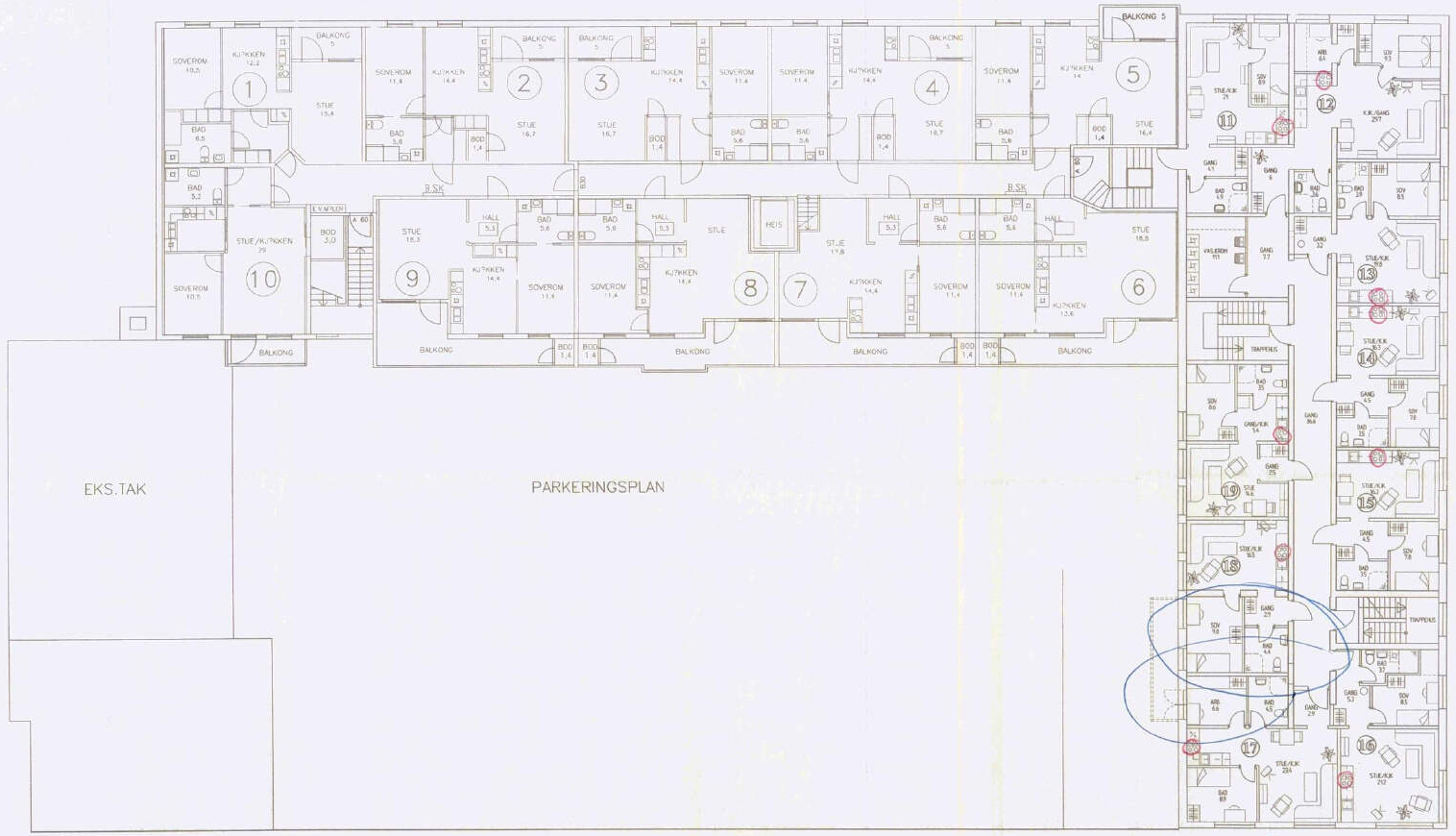
Tegningsnr.: 10103-010

| | |
|---|---|
| Tiltakshaver: | TØNSBERG BOLIG A/S |
| Adresse: | ST.OLAVSGT.22 |
| Byggested: | |
| Målestokk: | 1:100 |
| Dato: | 30.08.97 |
| Konstr. av: | Sign. tegn. |

Tegning levert av: VÅRDAL Byggeteknikk

Dimensjon i mm. Format A1


69140
MEIRIGATA
7100
49140
112
12900
TRANSFORMATOR
EL. ROM
INV. HEIS
HEIS
15000
18250
25500
5250
39010
STOLAVSGATA
PARKERINGSPLAN 2 (15P)
1000
17100
38030
13010
PLAN 1.ETASJE
SKOGERGATA
Godkjent av byggesaksbehandler i Tønsberg på vilkår
10.11.97 sak 97/1...
MEIRKVARTALET
PLAN 1.ET
ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG
TØNSBERG BOLIG A/S
TØNSBERG BOLIG A/S
STOLAVSGT.22
1:100
30.08.97
TOV
VÅRDAL Byggeteknikk
10103-002




PLAN 3.ETASJE

Revisjon
Godkjent av bygnings-tilsynet
Tønsberg på vegne
3.12.97 sak 856/97

Mottatt 3/12-97

| Rev. | Dato | Endring | Tegningen utført av |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TDV | Endring av hele planløsningen. Gjordt om til selvstendige boenheter på et plan. |

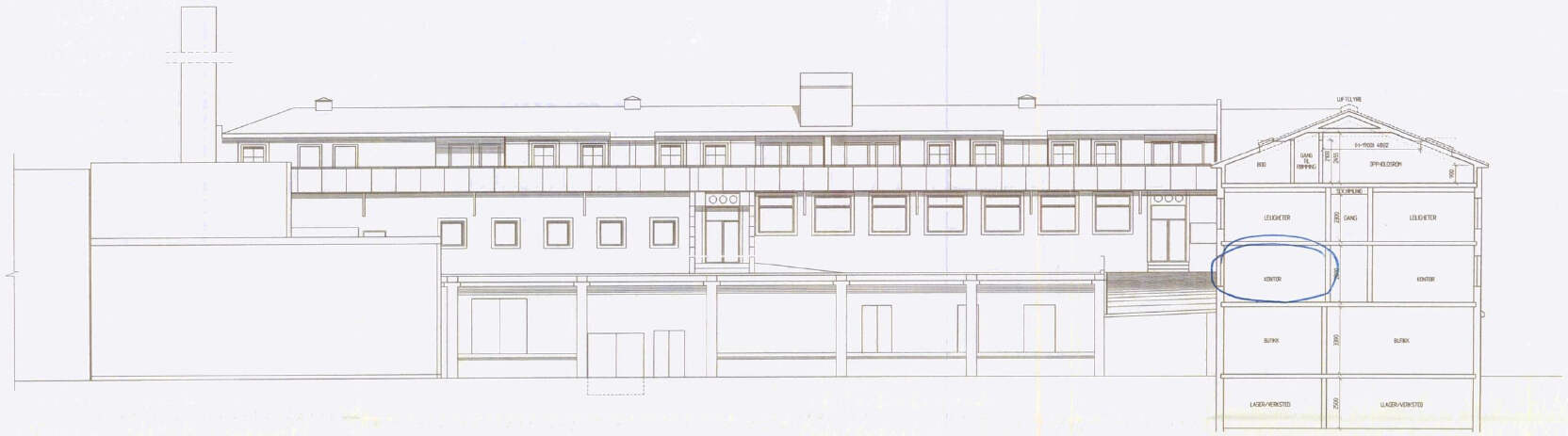
MERKVARTALET

1007/253

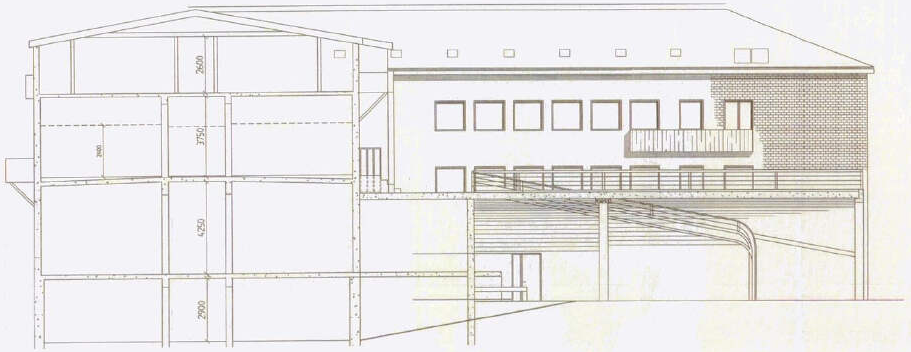
TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S | Målestokk: 1:100 | Tegning levert av: VÅRDAL Byggeforetagen | Eksemplar nr. 1 av 1 stk. |
| Adresse: ST.OLAVSGT.22 | Dato: 23.06.97 | | Ant. ark. 1 stk. |
| Byggeplass: | Kontr. av: Sign. TDV | | Tegningsnr.: 10103-004A |




SNITT A OG FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)




FASADE OG SNITT MOT NORD-ØST

Rev. tegn.

Godkjent av byggningsetaten i Tønsberg jf. vilkår 3.12.97 sak 856/97

Kr.sand 3/12-97

| | | | |
|---|---|---|---|
| A Rev. | 27.11.97 Date | TOV Rev.av. | Endring av planløs på loftsplan til selvstendigen boenheter. Ending |

Tegningen gjelder: MEIRIKVARTALET, SNITT OG FASADE SØR-VEST OG NORD-ØST

TØNSBERG BOLIG A/S — ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggested:

Målestokk: 1:100

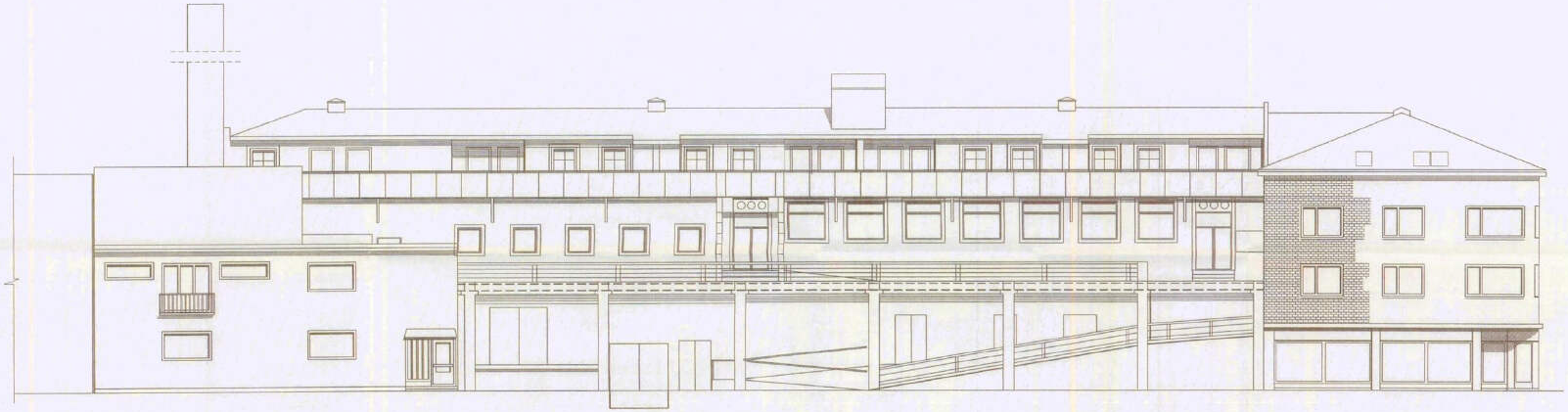
Dato: 30.08.97

Kontr. av: Sign. TOV

Tegning levert av: Kvarstein T. 3771 REVETAL

VÅRDAL Byggeteknikk

Tegningsnr.: 10103-006.1



FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)

Rett tegning

Godkjent av byggmesterkontoret
i Tønsberg kommune
3.12.97 sak 856/97

Hellett 3/12-97

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av fasade mot vest med 1stk takvindu |
| Rev. | Dato | Revisjon | Endring |

Tegningen gjelder: MEIRKVARTALET, FASADE MOT SYD-VEST

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggested:

Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

Kontr. av: Sign: TOV

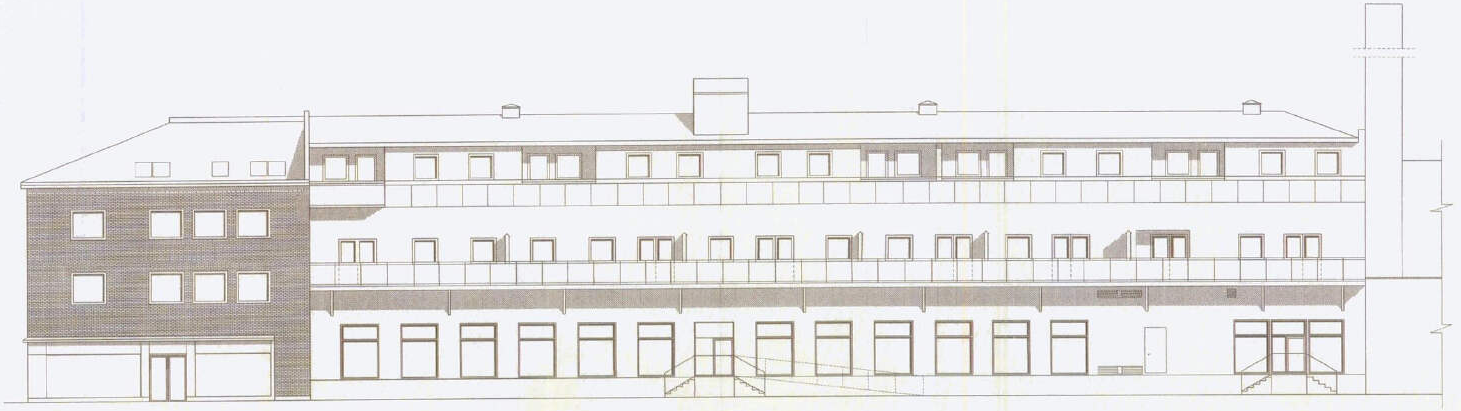
Tegning levert av:

VÅRDAL Byggtegn

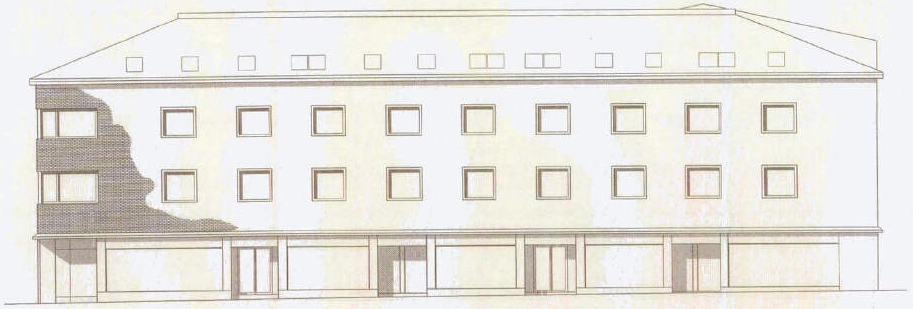
Eksemplar nr. 1
STK REVETAL

Tlf: 33 16 49 00
Fax: 33 16 49 36

Tegningsnr: 10103-006A



FASADE MOT MEIRIGATA (NORD-ØST)



FASADE MOT ST.OLAV'S GATA (SØR-ØST)

Rev. tegning

Godkjent av byggmesterkontoret i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 554/97

Hellett 4/12-97
BP

Se ny rev. tegn. 06.01.98
10103-007 B

| Rev. | Dato | Sign. | Endring |
|---|---|---|---|
| A | 23.11.97 | TDV | Diverse endring på vindushøyder |

Tegningen gjelder: MEIRIKVARTALET, FASADE SØR-ØST OG NORD-ØST

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggested:

Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

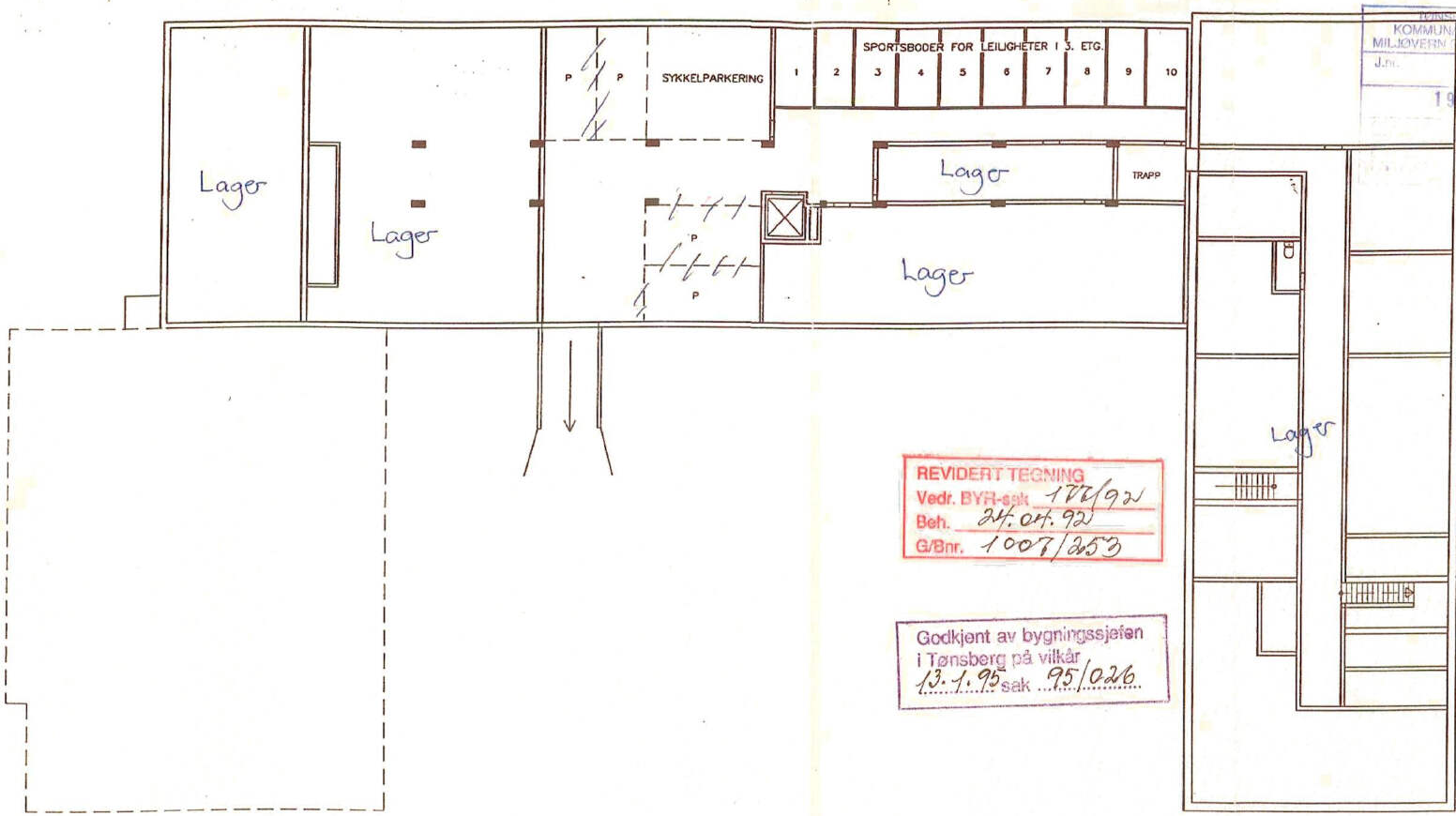
Kontr. av: Sign. TDV

Tegning tekstr. av:

Ekornestien 21
3174 REVETAL
Tlf 33 06 49 23
Fax 33 06 49 24

VÅRDAL Byggeteknikk

Tegningsnr: 10103-007A




TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK
J.nr. Saksb.
19 DES 1994

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 172/92
Beh. 24.04.92
G/Bnr. 1007/253

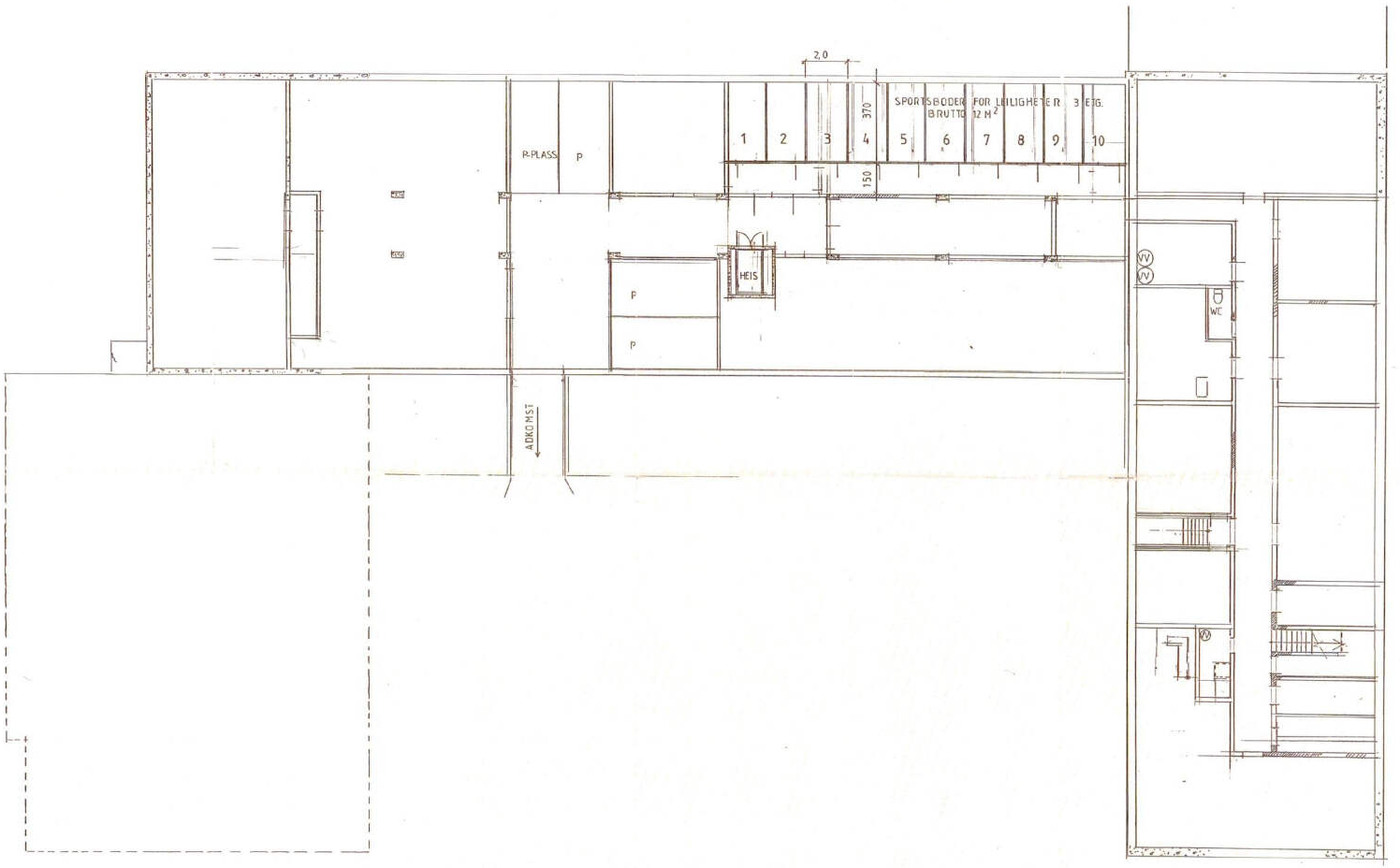
Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
13.1.95 sak 95/026

| Rev. | Forandring | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| A | KORR. HEIS | 15.09.94 | K.B. |

MEIERIGATENKVARTALET
3100 TØNSBERG
PLAN KJELLER

Tegn.: 14.04.94 K.B.
Kontroll:
Målestokk 1:200
Ordre nr.
Tegn. nr. 01 Rev. A

VESTFOLD PROSJEKTUTVIKLING A/S




# PLAN EKSISTERENDE KJELLER

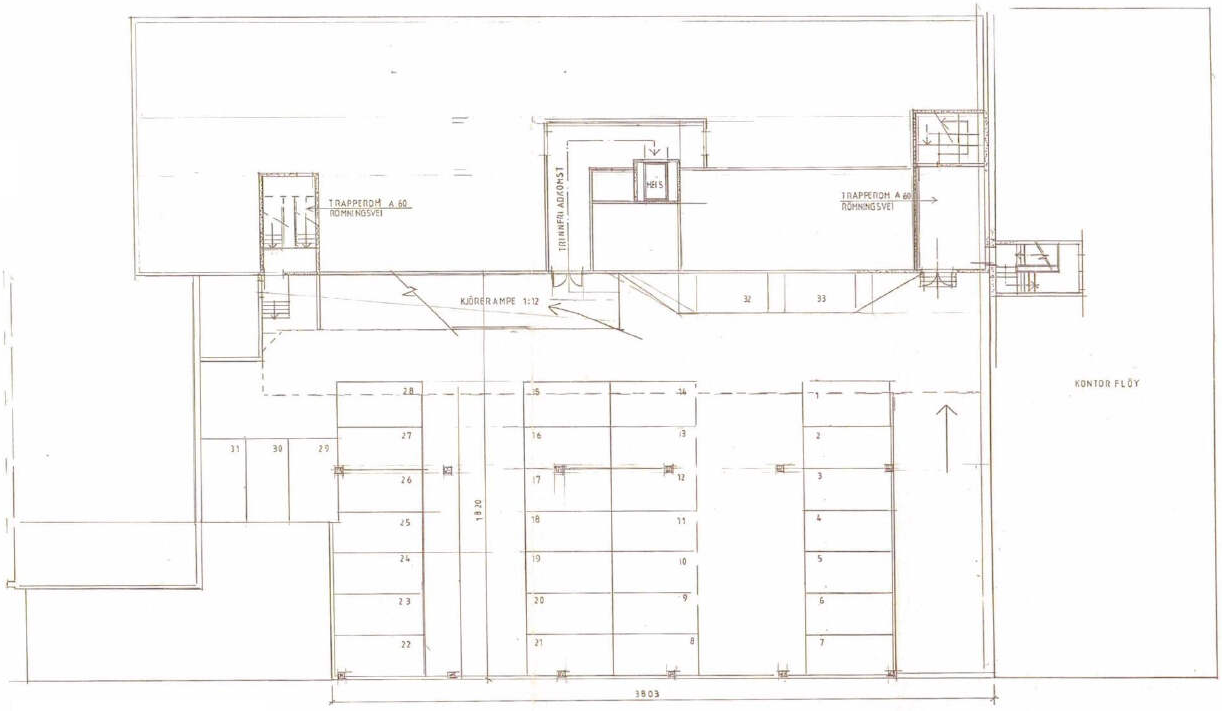
Mottatt 21.04.92
Vedr. Byg.sak.
177/92.

15/4-92

Eksisterende kjeller

| | |
|---|---|
| MEIERIGATEN KVARTALET ANS<br>MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG<br>100/253. | 1/100 |

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG TLF. 10045




# PLAN PARKERINGS–DEKKE PLAN 1

Møtebh 24.04.92.
Vedr. Byggesak 177/92

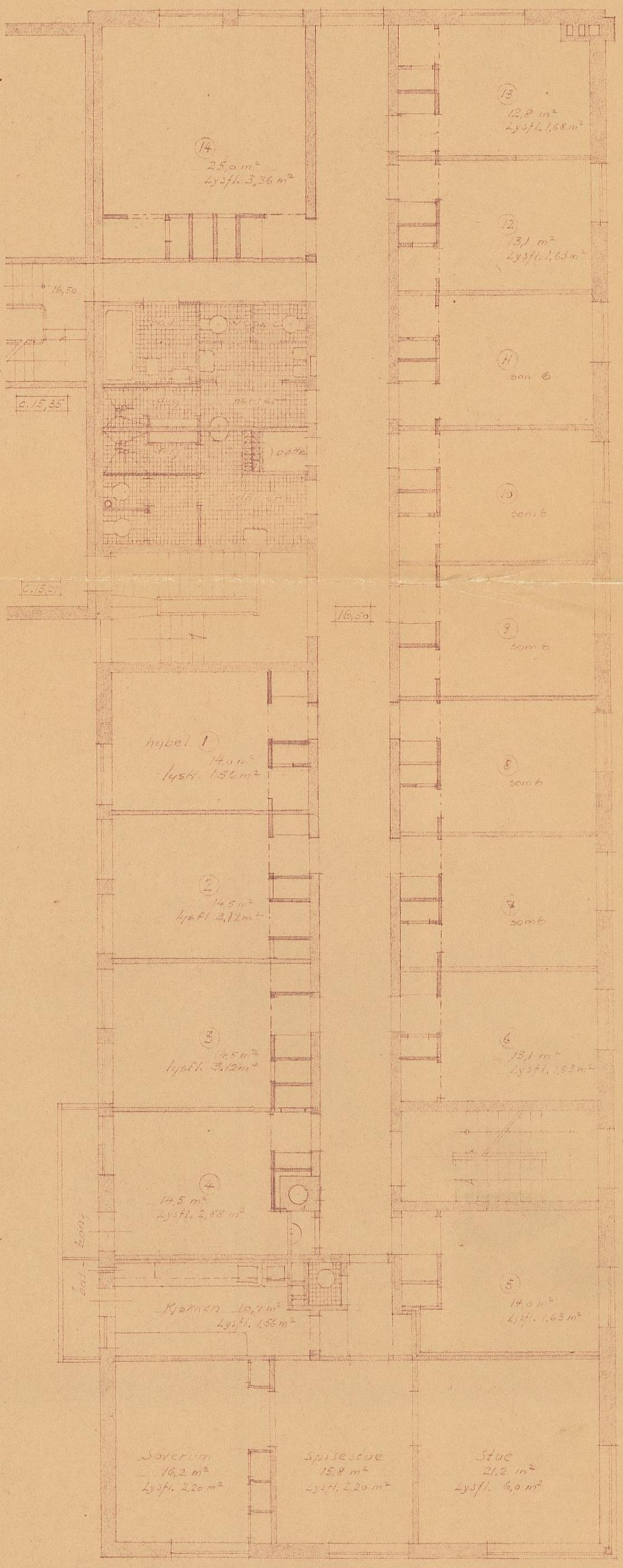
Parkeringsdekke - plan 1.

15/4-92

| | |
|---|---|
| MEIERIGATEN KVARTALET ANS<br>MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG<br>1007/303 | 1/100 |

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIG T. 1. 3100 TØNSBERG TLF. 10045

Bygn. Anm. Nr. 77/35
19




7/253
8

00NYN/31055 Geomatikk

| | | |
|---|---|---|
| TØNSBERG ANDELSMEIERI | MÅL | 25-5-35 |
| PLAN AV 3dje ETASJE. | 1/100 | |
| TOR HOVI, ARKITEKT<br>EINAR S. CHRISTIANSEN, INGENIØR | CHR. | 51. |

Bygn. Anm. No. 77/19 35

Kjerneri 26 m² Lysfl. 25,3 m²

Syrning 44,0 m² Lysfl. 11,4 m²

Meitelager 78 m² Lysfl. 17,0 m²

5 m lim. glassvegg, ovenpå stenvegg

C. 16,29

Ostepressers 112 m² Lysfl. 26,4 m²

C. 15,35

C. 15,35

Glattfliser

Kjølerom 24 m²

Misterakeri 102 m² Lysfl. 11,7 m²

Pølbost 12 m² Lysfl. 3,8 m²

Flasrerom 10 m² Lysfl. 3,8 m²

Heis

Ysteri

C. 15,21

Driftsbygning 116 m² Lysfl. 29,2 m²

Spiserom for 24 pers. 36,0 m² Lysfl. 8,00 m²

C. 13,42

Kjøkken 28,3 m² Lysfl. 8,85 m²

Garderobe

Kjølerom 4 m² Lysfl. 1,00 m²

Kjøl

Safe

Kontor 69,3 m² Lysfl. 8,66 m²

Driftsrom 16,1 m² Lysfl. 1,75 m²

Soverom 2 Lysfl. 6,40 m²

C. 13,25

Soverom 3 Lysfl. 6,40 m²

Soverom 1 14,3 m² Lysfl. 10,00 m²

Hjørnet 8 m² Lysfl. 1,60 m²

Gang

Stuegang 14,1 m² Lysfl. 2,80 m²

Stue 34,5 m² Lysfl. 6,90 m²

Kaldeni pipe

Kullsilo

Pelsmaster

7/253 8.

| | | |
|---|---|---|
| TØNSBERG ANDELSMEIERI | MÅ | 25-5-35 |
| PLAN AV 2DEN ETASJE | 1/100 | |
| TOR HOVI ARKITEKT EINAR J. CHRISTIANSEN | CHR. | 50 |

Bygn. Anm. Nr. 77 19 35

Sanne-gaten.

49,00

Kum

Trans-formator 14 m²

Maskinsal 74,2 m² Lysfl. 13,0 m²

Topperi 45 m² Lysfl. 11,4 m²

Flaskevaskeri 61,2 m² Lysfl. 15,2 m²

Laboratorium 27,5 m² Lysfl. 3,2 m²

Butikk 1 75,6 m²

Kjølemaskiner 105 m² Lysfl. 11,4 m²

gassvarmt comfortvann

c. 10,90

c. 10,30

Heis

Formann

Lager 73 m²

Butikk 2 82 m²

Wolltrøgelse 120 m² Lysfl. 16,4 m²

Ekspedisjon 138 m² Lysfl. 17,5 m²

c. 10,85

c. 10,80

c. 10,75

c. 10,70

c. 10,65

c. 10,60

c. 10,55

c. 10,50

c. 10,45

c. 10,40

c. 10,35

c. 10,30

c. 10,25

c. 10,20

c. 10,15

c. 10,10

c. 10,05

c. 10,00

Vindu opptil gulv, se snitt A-A

c. 10,85

c. 10,02

Kjøkken 14,4 m²

Garasje 40 m²

Blokk B 73,5 m² (indv. m²)

Blokk A 41,8 m² (indv. m²)

Blokk C 50,5 m² (indv. m²)

Gjennomkjørsel

privet c. 10,10

selv-kammer c. 10,10

sjeddsel binge c. 10,50

stall 37 m² c. 10,10

Garasje 40 m²

Butikk 3 74 m²

Butikk 4 74 m²

Butikk 5 74 m²

Bakrom 28,5 m² Lysfl. 3,2 m²

Bakrom 28,5 m² Lysfl. 3,2 m²

Bakrom 28,5 m² Lysfl. 3,2 m²

Bakrom 28,5 m² Lysfl. 3,2 m²

Bakrom 28,5 m² Lysfl. 3,2 m²

18,01

38,05

12,01

Skoger-gaten.

7/253 8

| | | |
|---|---|---|
| TØNSBERG ANDELSMEIERI | MÅL | 25-6-35 |
| PLAN AV 1ste ETASJE | 1/100 | |
| TOR HOVI, ARKITEKT<br>EINAR J. CHRISTIANSEN, INGENIØR | ARK | 49. |

20,60
20,50
20,15
15 cm Skjellsandfylling
10
50/30
60/30
40
40
45°
45°
R-3
7.8, 6.4.19
50
35
350
350
17,85
17,85
55
25
17,05
88³
26
20
36
70
6.4.25
P3, 4.25
P2, 2.4.25
P1, 4.4.25
15
70
13,10
9
35
13,00
13,00
40
87°
70
35
35
267
R-2
R-1
100
100
17
50
17
36
17
32
17
12
12
40
27°
20
Nr. 30
14 m
126
75
S
S-I
40
Snitt - II-II
25
15
30
220
30
15
25
10,10 Stall
10,20 (mot Skjærsletten)
10,00 (mot gårdsplass)
10,20 Kjøkken
Ved inngang til stall senkes fronte kant 5 cm
7/253
8
Tønsberg Andelsmeieri
Blokk A - Snitt I-I og II-II
Edgar S. Christiansen - Ingeniør
Mål
1/20
Okt.
23.10.37
111

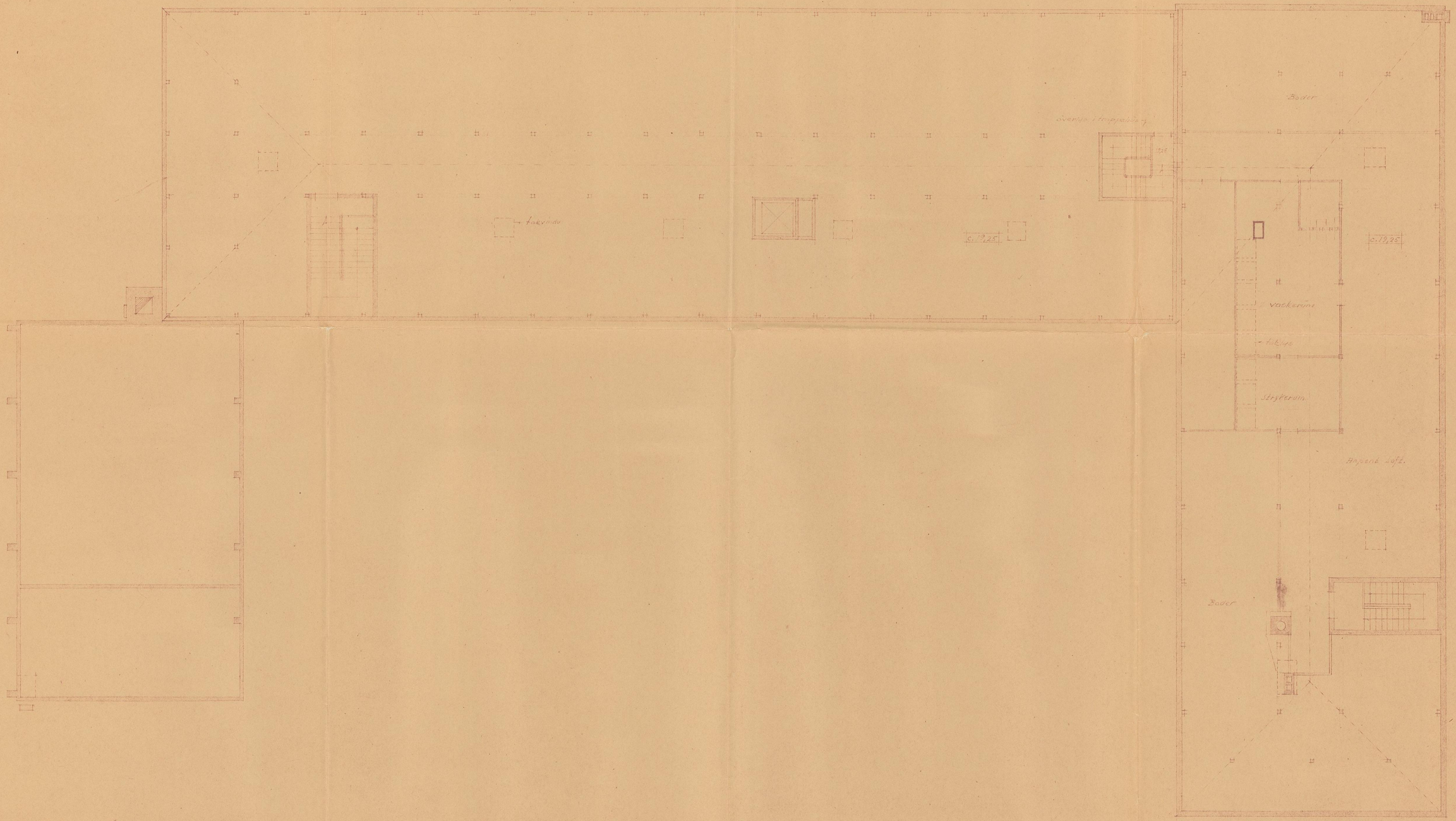
Bygn. Anm. Nr. 77
19 35

Kom.
Vaske- og fyrerom
Lager
Kjølerom 1
Kjølerom 2
Kjølerom 3
Boder for kjøpere
Gjæringsbod
Lakerum
Temperering
C 7,60
Kjølerom 2
rom for tyr drenspumper etc.
C 7,30
Lager 5
Boder for leilighet. evtl for butikker.
Lager
Ingen kjeller
Lager 4
Bod event. lager for butikk
Åpent nedkast
Bod
Lager 5

7/253
8

| | | |
|---|---|---|
| TØNSBERG ANDELSMEIERI | MÅL | 25-5-35 |
| PLAN AV KJELLER | 1/100 | |
| TOR HOVI, ARKITEKT<br>EINAR J. CHRISTIANSEN, INGENIØR | CHR. | 48 |

Bygn. Anm. Nr 77
19 35




7/253
8

| | | |
|---|---|---|
| TØNSBERG ANDELSMEIERI | MÅL | 26-5-36 |
| PLAN AV LOFT | 1/100 | |
| TOR HOVI, ARKITEKT<br>BINAR & CHRISTIANSEN, INGENIØR | CHR | 52 |

Bygn. Anm. Nr. 19 35

17

TØNSBERG ANDELSMEIERI

FASADER OG SNITT

TOR HOVI ARKITEKT
SIVILARK./CHRISTIANSEN, INGENIØR

MÅL 1/100 — 25-5-35

T.tl. 53.

BLOKK A.

FASADE MOT ST. OLAFS GT.
BLOKK C.

BLOKK B.

FASADE MOT JARNEGATEN.

BLOKK C.

GÅRDSFASADE.
BLOKK C.

SNITT G/. BLOKK B.

| | | | |
|---|---|---|---|
| TØMRERE ANDELS/MEIERI | MÅL: | 25-35 | |
| FASADER | 1/100 | | |
| TØR HOVI , ARKITEKT: BJITAE. / CHRISTIANSEN. MØRNÅS | TH. | 55 | |

FASADE MOT LANGTVEIEN

BLOKK A

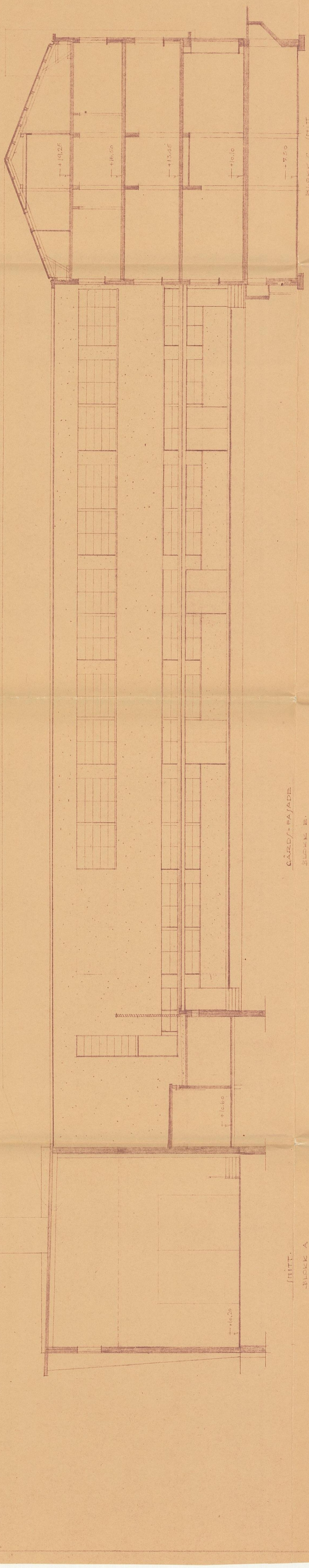
BLOKK B

GAVLFASADE BLOKK A.

Byggn. Anm. Nr. 19 71 35

Bygn. Anm. Nr. 77/25
19

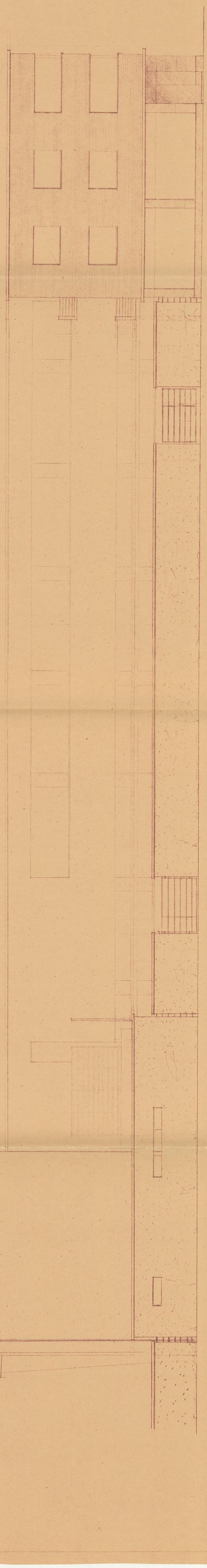
| | | |
|---|---|---|
| TØNSBERG ANDELSMEIERI | MÅL | 25-5-33 |
| FASADER OG SNITT | 1/100 | |
| TORHOVI ARKITEKT EIHAR J. CHRISTIANSEN, INGENIØR | TH | 54 |




SNITT. BLOKK C.

GÅRDS-FASADE. BLOKK B.

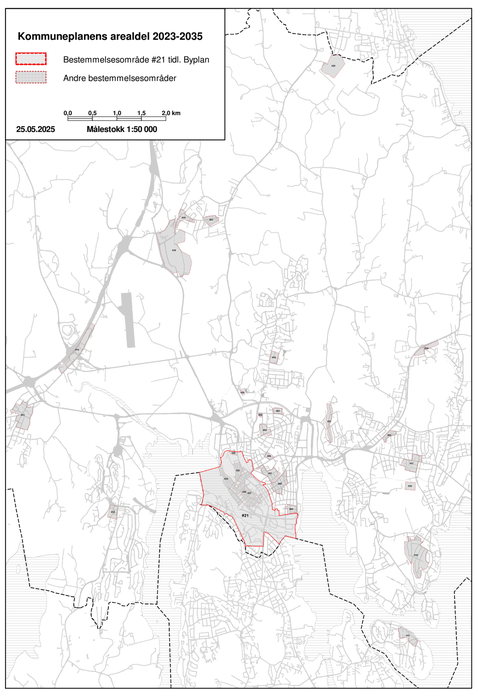
SNITT. BLOKK A

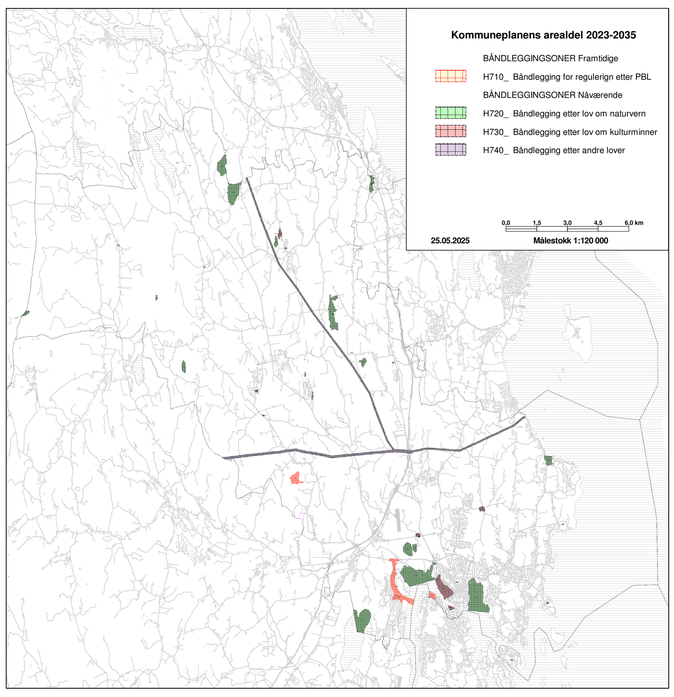


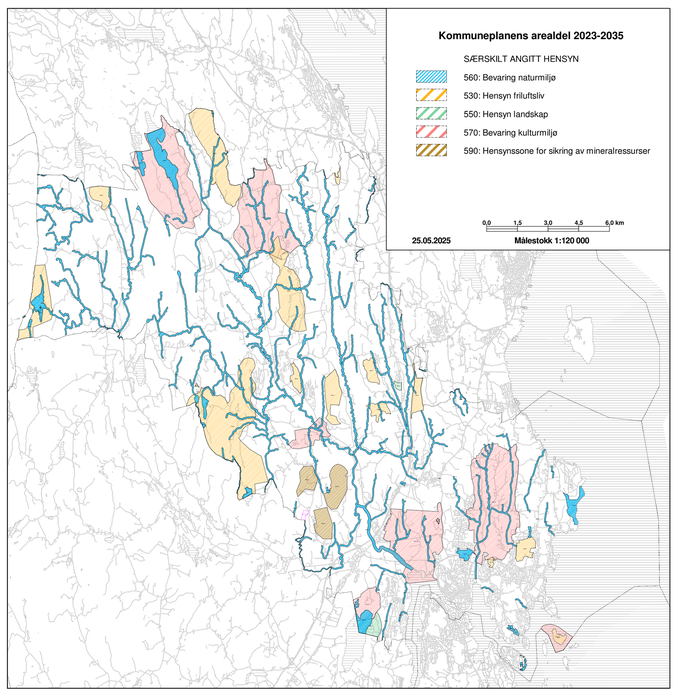
BLOKK C.

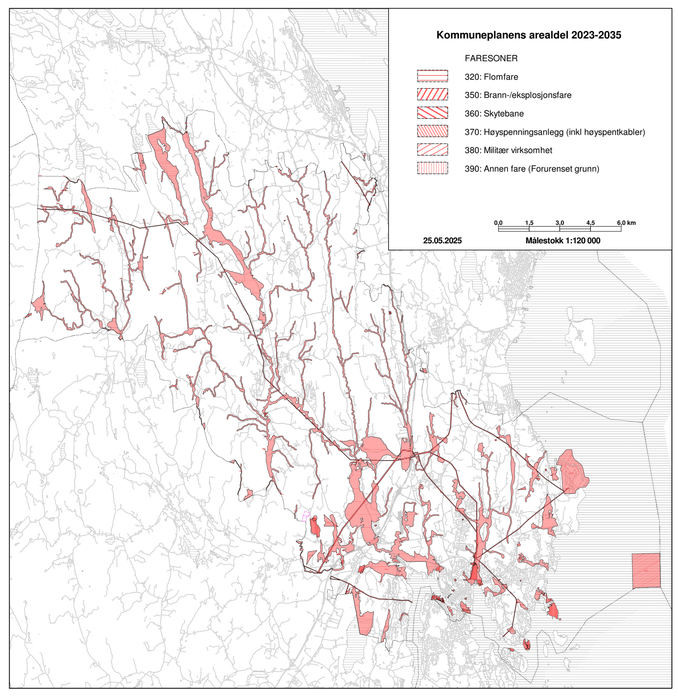
FASADE MOT KOGSERGT.

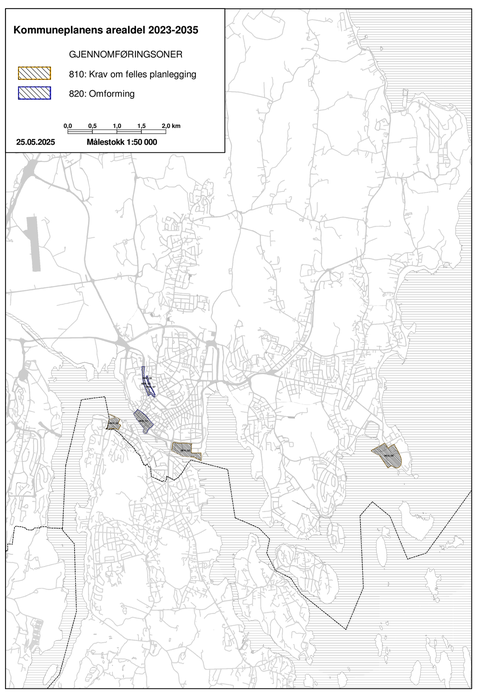
BLOKK A

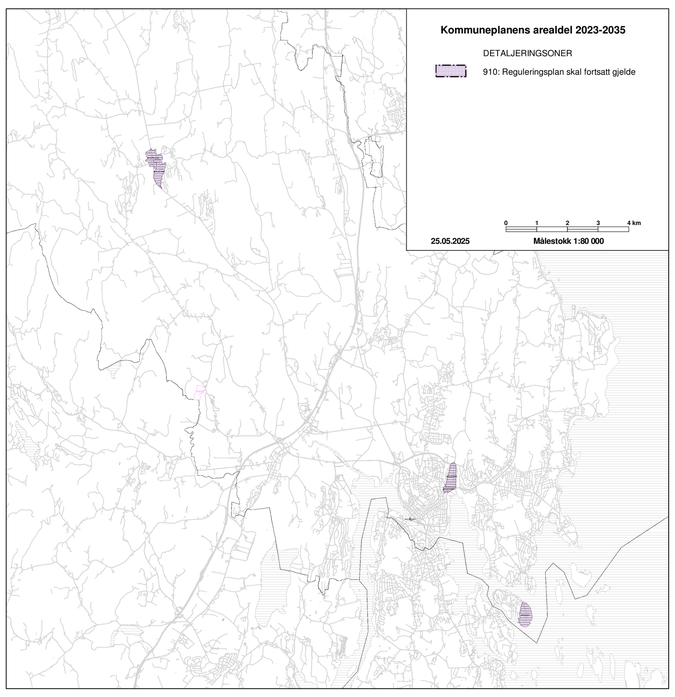


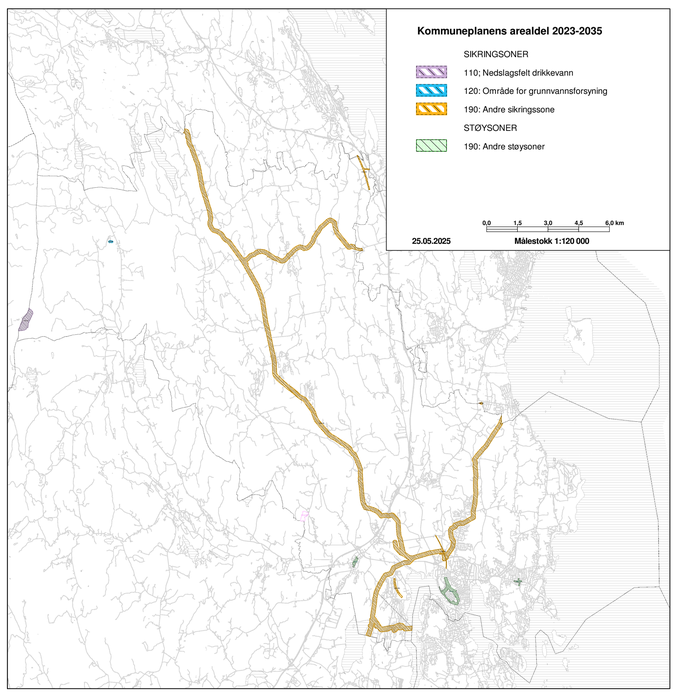



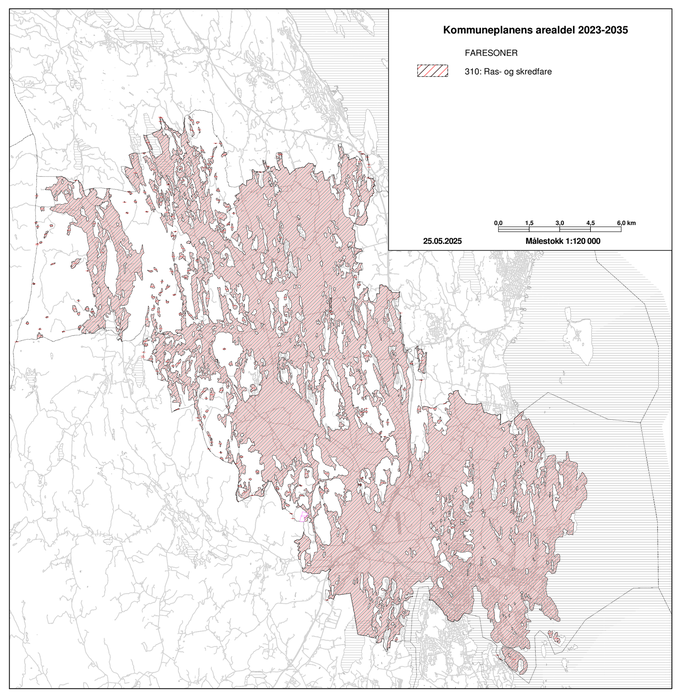



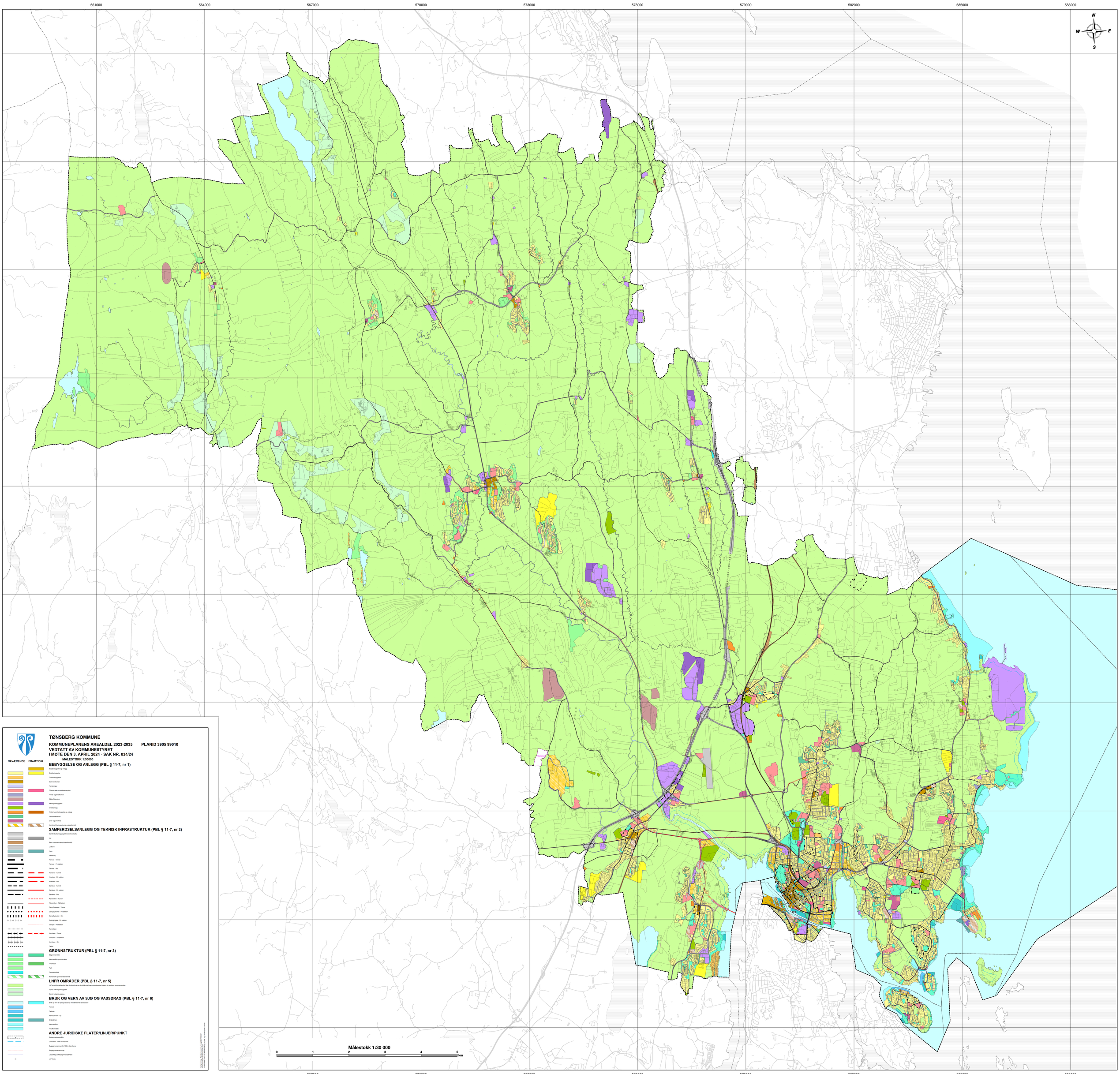




561000 564000 567000 570000 573000 576000 579000 582000 585000 588000

6594000 6591000 6588000 6585000 6582000 6579000 6576000 6573000 6570000 6567000

N W E S



Målestokk 1:30 000
0 1 2 3 4 5 km

567000 570000 573000 576000 579000 582000 585000 588000

TØNSBERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035 PLANID 3905 99010
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24
MÅLESTOKK 1:30000

NAVÆRENDE FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Arbeidsplassintensiv og sentrumsnær
Boligbebyggelse
Fritidsboligbebyggelse
Idrettsanlegg
Fornøyelser
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Utbyggingsformål
Grav- og urnelund
Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur
Vei
Bane (nærmere angitt banetype)
Luftfare
Havn
Parkering
Fjerntog - Tunnel
Fjerntog - På bakken
Fjerntog - Bru
Hovedtog - Tunnel
Hovedtog - På bakken
Hovedtog - Bru
Sambane - Tunnel
Sambane - På bakken
Sambane - Bru
Adkomstbane - Tunnel
Adkomstbane - På bakken
Gang/Sykkelsti - Tunnel
Gang/Sykkelsti - På bakken
Gang/Sykkelsti - Bru
Sykling i gate - På bakken
Gangsti - På bakken
Tunnelmunn
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Jernbane - Bru
Fartøi

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Blågrønnstruktur
Naturområde grønnstruktur
Friområde
Park
Overvannsbekk
Kombinerte grønnstrukturformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
LNF-område for næringsvirksomhet knyttet til landbruk og gårdsbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Spredt næringsbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Farleder
Havneområder i sjø
Småbåthavn
Naturområde
Fiskeriområde

ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT
Bestemmelsesområde
Grense for 100m-strandsone
Byggegrense innenfor 100m-strandsone
Byggegrense vassdrag
Langsiktig utbyggingsgrense (RPBA)
LNF-sone

Målestokk: Tekstens anbefalte målestokk er 1:30000
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32
Publisert: Kommunestyret 03.04.2024 i sak 034/24 med mindre justeringer

© Statens kartverk

# TØNSBERG KOMMUNE

**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035** **PLANID 3905 99010**
**VEDTATT AV KOMMUNESTYRET**
**I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24**
**MÅLESTOKK 1:20000**

NÅVÆRENDE FRAMTIDIG

## BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Utenomhusareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

## SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Lufthavn
- Havn
- Parkering
- Fjernvei - Tunnel
- Fjernvei - På bakken
- Fjernvei - Bro
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bro
- Samlevei - Tunnel
- Samlevei - På bakken
- Samlevei - Bro
- Adkomstvei - Tunnel
- Adkomstvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Tunnel
- Gang/Sykkelvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Bro
- Sykling i gate - På bakken
- Gangvei - På bakken
- Turveistrase
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bro
- Fartøi

## GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Blågrønnstruktur
- Naturområde grønnstruktur
- Friområde
- Park
- Overvannstiltak
- Kombinerte grønnstrukturformål

## LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

LNF-areal for næringsvirksomhet basert på gårdsbruket næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

- Spredt boligbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse

## BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Fortøyning
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

## HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

- Særskilt angitt hensyn - Hensyn til luftfart
- Særskilt angitt hensyn - Hensyn sikkerhet
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring naturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring kulturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Sikring av rekreasjonsareal
- Båndleggingssone - Båndlegging før regulering etter PBL
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndleggingssone - Båndlegging etter andre lover
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Radon- og skjulepipefare
- Faresone - Skytebane
- Faresone - Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler
- Faresone - Sone for midlertidig virksomhet
- Gjennomføringssone - Krav om helse planlegging
- Gjennomføringssone - Ombygning
- Støysone - Nedre støysoner - Avsetningssone støy og luftkvalitet
- Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringssone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringssone - Annen sikring (omfang under bakken)
- Detaljeringssone - Reguleringsplan skal forhold gjelde

## ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT

- Bestemmelsesområde
- Grense for 100m-strandsone
- Byggegrense nyeveilfor 100m-strandsone
- Byggegrense vassdrag
- Langsiktig utbyggingsgrense (RPBA)
- LNF bolig

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEKKO/SIT
Flyfoto: Norge i bilder 2023
Flyfoto/kart levert av Geovekst og Sk Ing Christopher Dyvest

REVISJONER

| | |
|---|---|
| 06.12.2024 | Område fv8014 - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om frafall av innsigelser datert 21.11.2024 |
| 25.05.2025 | Område Kalnes vest - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om frafall av innsigelser datert 09.05.2025 |

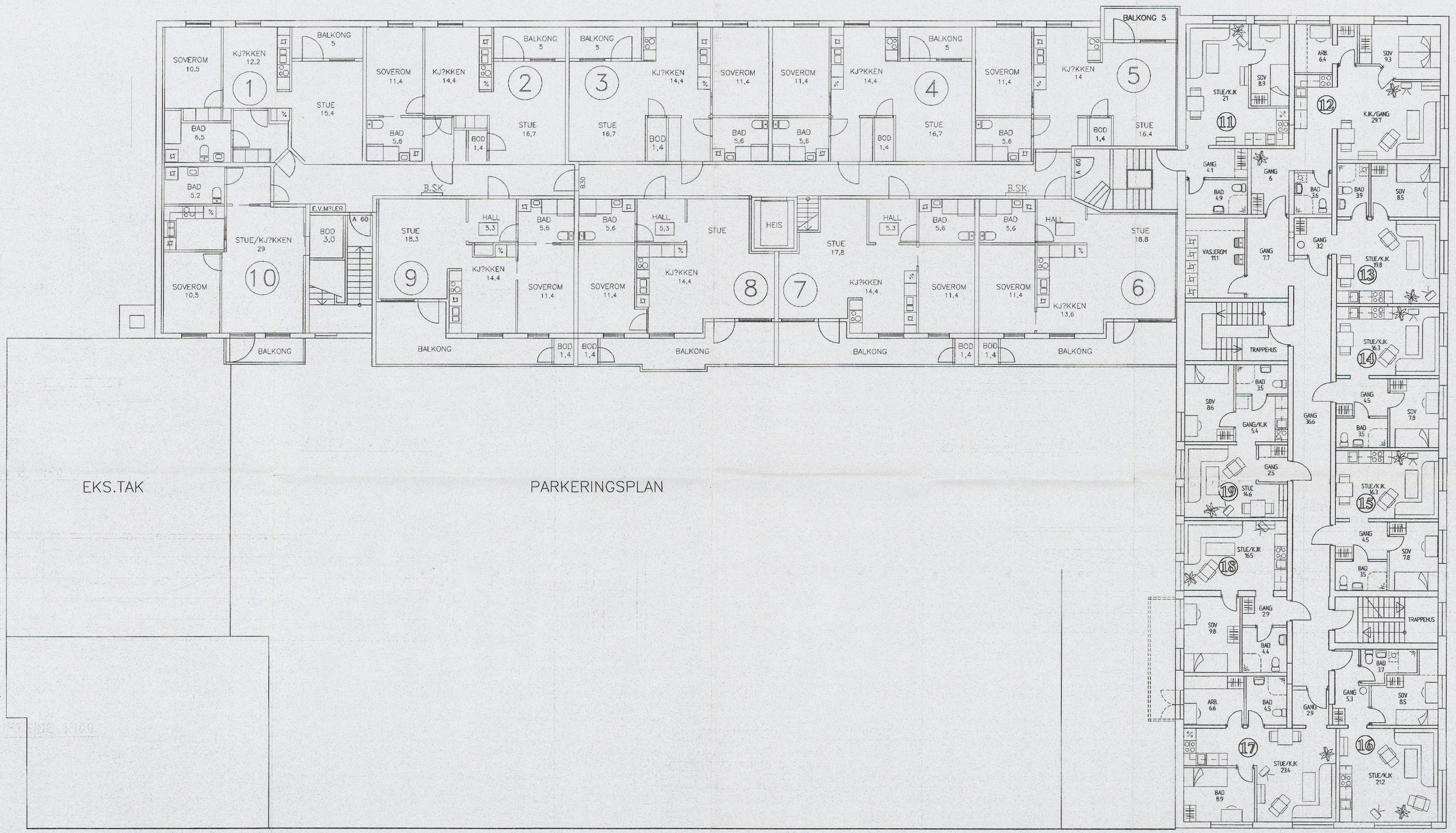
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 3,0 km

N W E S

576000 577500 579000 580500 582000 583500 585000 586500 588000

6574500 6573000 6571500 6570000 6568500 6567000

MEIERIGATA




# PLAN 3.ETASJE

SKOGERGATA

MEIRIKVARTALET

0218B/95015 Gnomnr.
1007/253/0/0 1997 6 - Tegninger

Rev. tegning
Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 856/97

Mottatt 3/12-97
PBD
plan 3. etg

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av hele plannløsningen. Gjordl om til selvstendige boenheter på et plan. |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET — 1007/253

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S
Adresse: ST.OLAVSGT.22
Byggeplass:

Målestokk: 1:100
Dato: 23.06.97
Kontr. av: Sign: TOV

Tegning levert av:
VÅRDAL Byggdesign
Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf. 33 06 49 23
Fax 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-004A

MEIRIGATA

LOFT OVER LEILIGHETER

LUKE TIL LOFT
FRA LEILIGHET

LOFT OVER LEILIGHETER

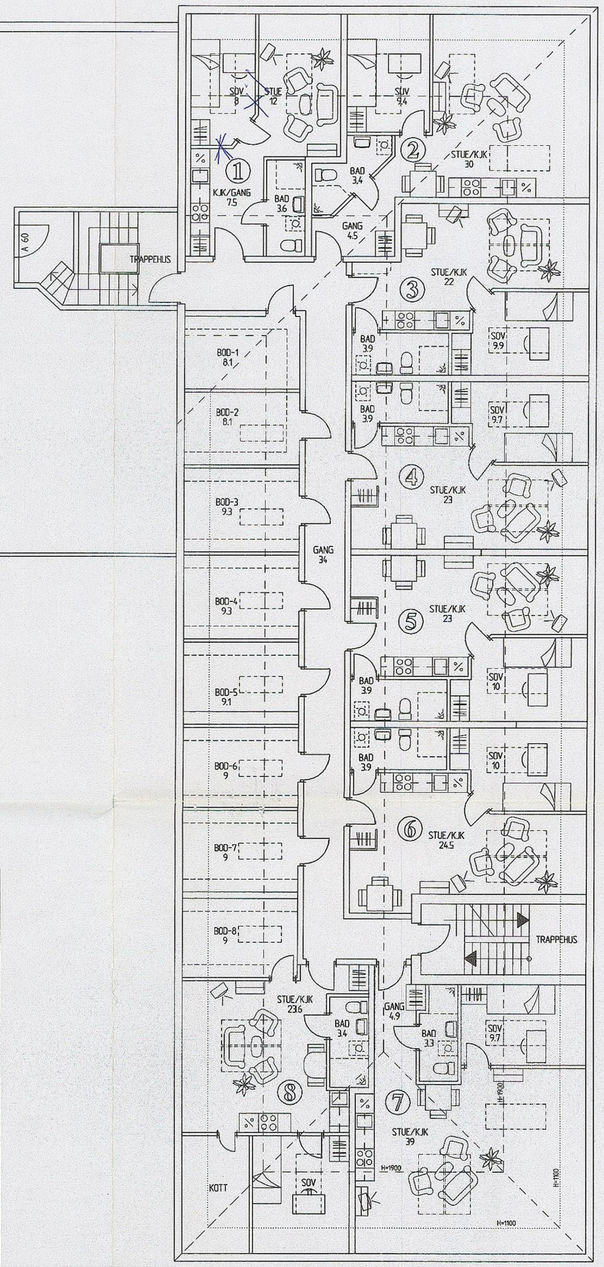
TAK OVER LOKALER

PARKERINGPLAN 3, UNDER

TAK OVER
KONTOR/LEILIGHETER

ST.OLAVSGATA

SKOGERGATA




Rev. tegning

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 856/97

Møtt 3/12-97
BD

# PLAN LOFT

NB! Arealer som er angitt på tegningen er gulvareal

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av hele plannløsningen. Gjordt om til selvstendige boenheter på et plan. plan loft |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET 1007/253

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OØAVSGT.22

Byggeplass:

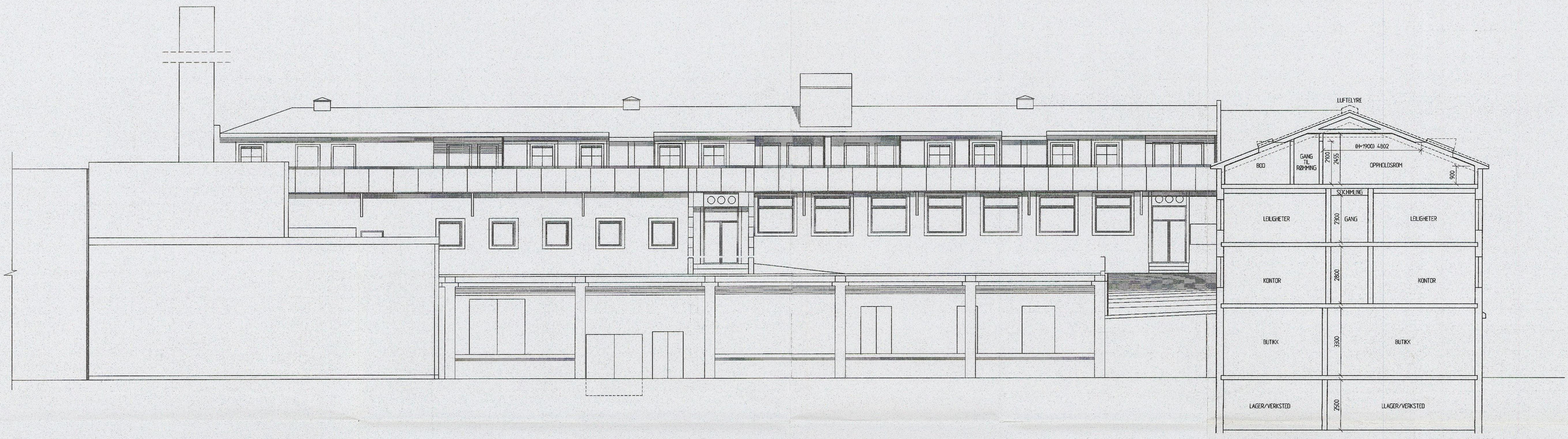
Målestokk: 1:100

Dato: 23.06.97

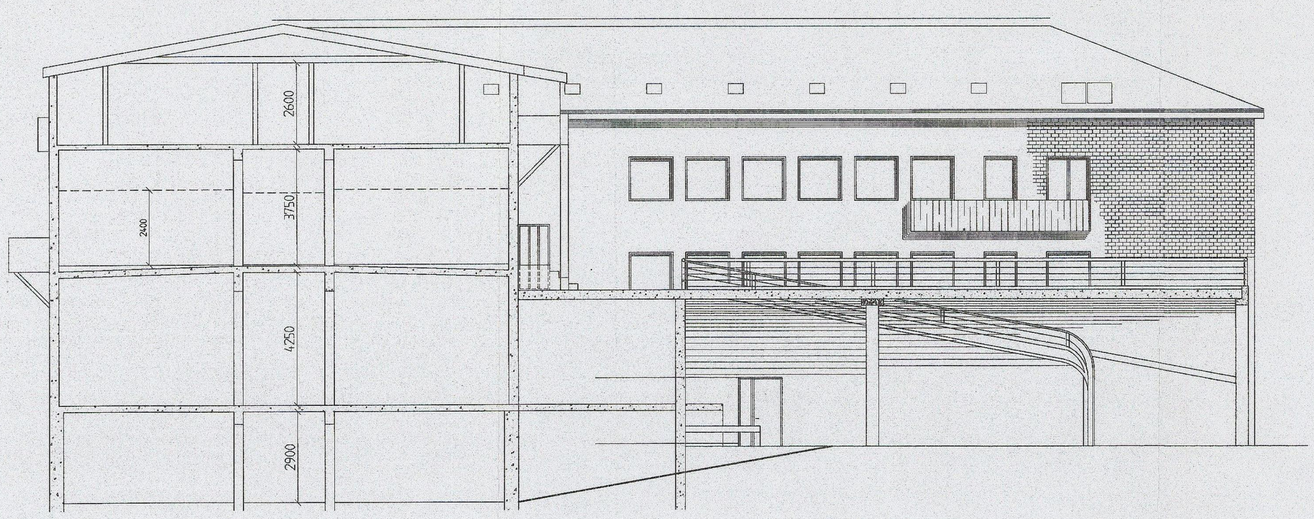
Konfr. av: | Sign: TOV

Tegning levert av:
Ekornstien 7
3174 REVETAL
VÅRDAL Byggdesign
Tlf: 33 06 49 23
Fax: 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-005A




# SNITT A OG FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)




# FASADE OG SNITT MOT NORD-ØST

Rev. Legm.

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 856/97

Mottatt 3/12-97

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | 27.1197 | TOV | Endring av planløs på loftsplan til selvstendigen boenheter. |
| Rev. | Dato: | Rev.av: | Endring: |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, SNITT OG FASADE SØR-VEST OG NORD-ØST

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

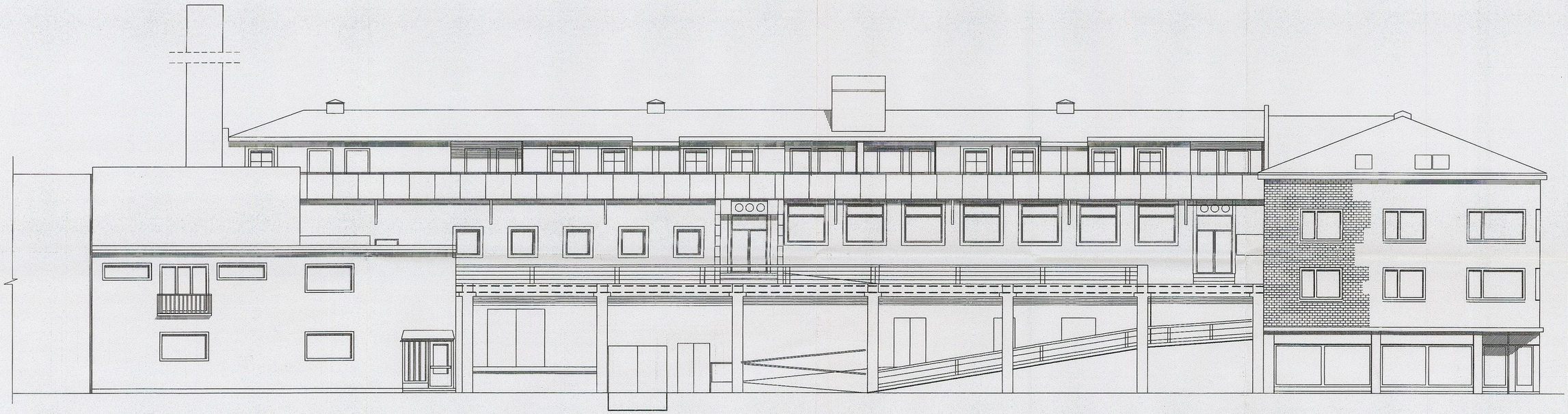
Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

Kontr. av: Sign: TOV

Tegning levert av: VÅRDAL Byggdesign, Ekornstien 7, 3174 REVETAL, Tlf 33 06 49 23, Fax 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-006.1



# FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)

Rev. tegning

Godkjent av bygningsetaten
i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak 856/97

Hatlestad 3/12-97
BH

| Rev: | Dato: | Rev.av: | Endring: |
|---|---|---|---|
| A | 27.11.97 | TOV | Endring av fasade mot vest med 1stk takvindu |

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, FASADE MOT SYD-VEST

**TØNSBERG BOLIG A/S**

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggeplass:

Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

Kontr. av: Sign: TOV

Tegning levert av:

VÅRDAL Byggdesign
Ekornstien 7
3174 REVETAL
Tlf. 33 06 49 23
Fax 33 06 49 24

Tegningsnr: 10103-006A

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 8 200** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 10 900** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 15 900** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.