Enggaten 2B, 3117 TØNSBERG



PROPR.NO

Selger
Truls Einar Nilsen
92810732

Prisantydning
2 450 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3905 Gnr. 1009 Bnr. 225 Andelsnr. 47

Sentral og pen 2-roms andelsleilighet med hage, uteplass og parkering. Lave fellesutgifter!

PRISANTYDNING
kr 2 450 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 117 333 kr

TOTALPRIS
kr 2 567 333 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 3 409 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 195 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
43kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
47kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
43kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
43kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
20kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
717kvm

BYGGEÅR
1920




















PABLO FANQUE'S CIRCUS ROYAL,
LAST NIGHT BUT THREE!
BENEFIT OF MR. KITE,
MR. J. HENDERSON,
TRAMPOLINE LEAPS





















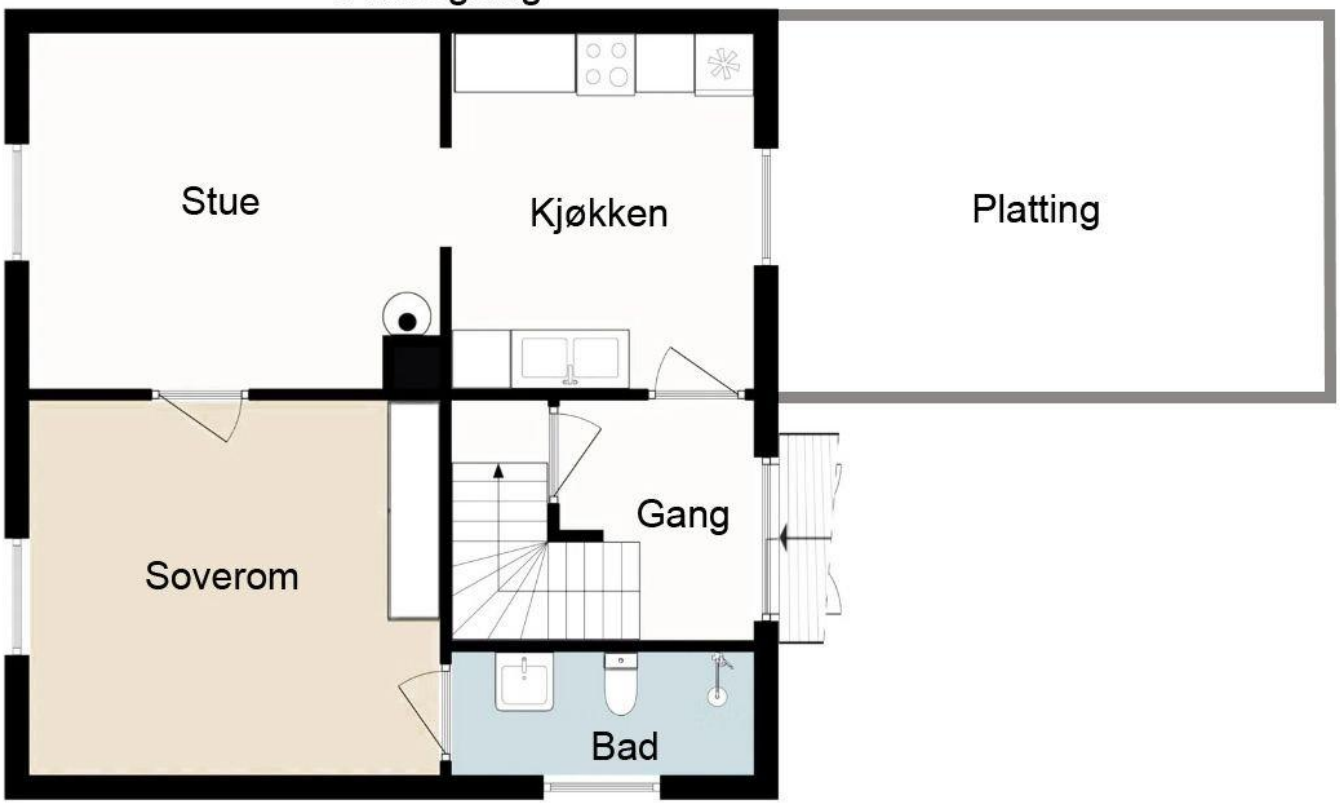








Plantegning



Om boligen

Velkommen til Enggaten 2 B – en flott andelsleilighet med sentral beliggenhet i Tønsberg. Her bor du i et hyggelig og etablert område med sjarmerende småhusbebyggelse, ærverdige bygårder og historiske omgivelser, samtidig som sentrum og byens fasiliteter ligger like i nærheten.

Leiligheten ligger i høy første etasje i en ærverdig firemannsbolig fra 1920-tallet og fremstår med god standard og et fint, tidstypisk preg. Store vindusflater gir godt naturlig lys og en luftig og behagelig atmosfære.

Leiligheten disponerer en egen sydvestvendt hage med en usjenert uteplass med opparbeidet platting utenfor kjøkkenet på ca. 20 kvm med utestue/ pergola med skyvedører i glass.

Det disponeres også ca. 32 kvm i kjelleren, velegnet for lagring, klesvask og hobbyvirksomhet.

Parkering i egen innkjørsel.

Velkommen til visning!

Beliggenhet

Beliggenheten er meget attraktiv, med en sentral plassering i et av Tønsbergs mest etablerte og ærverdige boligområder.

Her bor du med byen og alle dens fasiliteter like i nærheten. Tønsberg sentrum, tog- og busstasjonen nås på kun ca. 5 minutters gange, med et rikt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og øvrige servicetilbud.

Heimdal og Kilen ligger like i nærheten, med et stort utvalg av butikker og servicefunksjoner.
Meny Heimdal er ca. 350 m. unna boligen.

Området byr også på nærhet til skoler, barnehager og idrettsanlegg, samtidig som du har kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder. Byskogen, messeområdet og Frodeåsen gir gode muligheter for både korte og lengre turer året rundt.

Omkostninger

2 450 000 kr (Prisantydning)
117 333 kr (Andel av fellesgjeld)
---
2 567 333 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

2 577 023 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:

6 725 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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Enggaten 2 B, 3117 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1009, bnr. 225
Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21239-1059 **Referansenummer:** YB1041

Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Solheim

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, byggrådgivning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggelån.
Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim

Kenneth Solheim
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@byggogtaksering.no
920 11 202

Medlem av

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 1. etasje i flermannsbolig fra 1920, med tilhørende bodareal i felles kjeller. Leiligheten fremstår med normal standard og tilstand sett i forhold til alder og utførelse. Det er registrert enkelte vedlikeholds- og aldersrelaterte avvik, blant annet ved vinduer og deler av vann- og avløpsinstallasjonene. Badet er fra 2004 og har enkelte avvik knyttet til overflater, fallforhold og manglende dokumentasjon på utførelsen. Hulltaking mot badet lot seg ikke gjennomføre da aktuelle kontrollpunkter grenser mot felles konstruksjoner. Det er ikke registrert TG3-forhold, og leiligheten fremstår samlet sett med normalt god tilstand sett i forhold til bygningens alder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en flermannsbolig fra 1920 med trekledning. Leiligheten har koblede sidesvingvinduer med 2-lags isolerglass og enkeltglass i ytre ramme. Entrédør er lyd- og brannklassifisert. Leiligheten disponerer terrasse på terreng utført med impregnerte bjelker og terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har eldre lakkerte furugulv, vegger med trepanel og tapet samt himlinger med malte, sparklede gipsflater og malt trepanel. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Innerdører er speildører i malt furu. Leiligheten har ildsted tilknyttet mursteinspipe, hvor pipen ble rehabilitert med nytt innvendig røykrør i 2021.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2004 og har flislagt gulv og vegger samt malt trepanel i himling. Badet har smøremembran som tettesjikt og plastsluk, og er innredet med servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Ventilasjon skjer med elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2020 og har innredning med slette malte fronter og laminat benkeplater. Det er integrert stekeovn og induksjonstopp samt oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og komfyrvakt. Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene består av eldre og nyere kobberrør, mens avløpssystemet består av en kombinasjon av støpejerns- og plastrør. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og lufting via vinduer, supplert med mekanisk avtrekk på bad. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006 er plassert i kjeller. Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

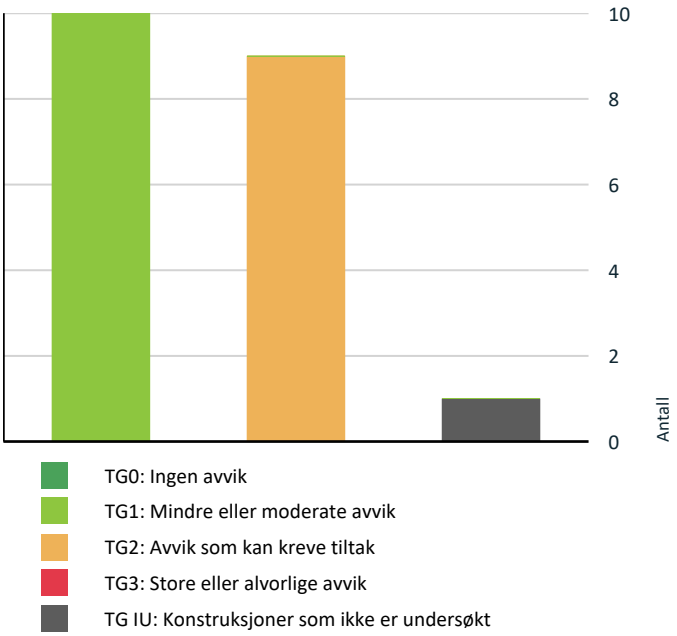
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv fra 1984. Tegningene viser at arealet som tidligere var gang, ble godkjent omdisponert til bad. I senere tid er plasseringen av stue og soverom byttet om. Dagens bruk og rominndeling fremstår for øvrig i samsvar med godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsvurderingen omfatter den aktuelle bruksenheten og de bygningsdelene og installasjonene som er tilgjengelige og omfattet av oppdraget. Fellesarealer og felles bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvar for, er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Det er ikke foretatt en selvstendig vurdering av den privatrettslige ansvarsfordelingen mellom andelseier og borettslag.
Utvendige forhold som er direkte tilknyttet bruksenheten er vurdert der dette fremgår av rapporten. Drenering, utvendig fuktsikring og øvrige felles konstruksjoner og installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Bodarealet i kjeller er ikke arealmålt.
Arealet er felles for leilighetene og er kun delvis oppdelt med vegger, uten tydelig avgrensning eller dører mellom de enkelte bodarealene.
Det foreligger derfor ikke et klart avgrenset areal som kan henføres til leiligheten.
Befaringen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner og overflater. Skjulte konstruksjoner og installasjoner er ikke kontrollert utover undersøkelser som særskilt fremgår av rapporten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen har behov for utvendig vedlikehold, blant annet utskifting av trekledning.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny terrasse
2020	Modernisering	Nytt kjøkken
2018	Modernisering	Nytt sikringskap
2004	Modernisering	Nytt bad

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har koblede sidesvingvinduer med 2-lags isolerglass og enkeltglass i ytre ramme.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avflassing og slitasje i overflatebehandlingen på vinduer og utvendige vinduslister. På bakgrunn av registrert vedlikeholdsbehov vurderes forholdet til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Løs maling fjernes og overflatene vedlikeholdsbehandles for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har lyd og brannklassifisert entredør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse på terreng med impregnerte bjelker og terrassebord.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Leiligheten har eldre lakket furugulv i alle rom med unntak av badet. Gulvene fremstår med normal bruksslitasje og aldersrelaterte forhold sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter ved befaringen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger har overflater av trepanel og tapet. Himlinger har malte, sparklede gipsflater og malt trepanel.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.
Overflater består av furugulv og flis.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult og er vurdert basert på overliggende forhold og tilgjengelige observasjoner.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har ildsted tilknyttet mursteinspipe.
Pipen ble rehabilitert i 2021 med nytt røykrør på innsiden av mursteinspipen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innerdører er utført som speildører i malt furu, med tradisjonell profilering og utførelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til slike forhold ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2004 og er derfor bygget etter forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet, normalt Teknisk forskrift 1997 (TEK97). Våtrom fra denne perioden kan ha andre løsninger enn det som kreves etter dagens forskrifter.
Gulv og vegger er flislagt og malt trepanel i himling.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2004. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.
På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og fuktsikkerhet.
Våtrommet anbefales fulgt opp med jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasjer. Ved fremtidig rehabilitering etableres vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av malt trepanel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte naturfliser med porøs/slitt overflate og mørke misfarginger på deler av veggflisene. På bakgrunn av registrert overflateslitasje og misfarging vurderes forholdet til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Naturflisene rengjøres og impregneres med egnet produkt for å redusere fuktopptak og videre misfarging. Ved vedvarende eller økende misfarging må årsaken undersøkes nærmere.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er registrert varierende fallforhold på gulvet. Det er målt ca. 17–22 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk over en avstand på ca. 2,5 meter. Gulvet har lokalt varierende høyder, og det er ikke kontinuerlig fall mot sluk på hele gulvflaten. I dusjsonen er det registrert fall mot sluk. På bakgrunn av registrerte fallforhold vurderes gulvet til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Varierende fall kan medføre at eventuelt lekkasje- eller bruksvann utenfor dusjsonen ikke ledes effektivt til sluk, og vannansamlinger kan forekomme. Forholdet anbefales fulgt opp ved bruk. Utbedring vil normalt innebære ombygging av gulvet og vurderes ikke som nødvendig så lenge våtrommet fungerer tilfredsstillende og vannbelastningen utenfor dusjsonen begrenses.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som tettesjikt og sluk av plast.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Badet er ifølge tidligere tilstandsrapport fra 2004. Det er registrert smøremembran med synlig tilslutning ved sluk. Øvrige deler av det vanntette sjiktet er skjult bak og under overflatene og kan ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. På bakgrunn av manglende dokumentasjon vurderes forholdet til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og forventede funksjon. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Tettesjiktet må følges opp med hensyn til alder og videre bruk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servant, toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da aktuelle steder for hulltaking grenser mot felles konstruksjoner/arealer, og destruktive inngrep ble derfor ikke gjennomført. Skjulte konstruksjoner mot våtrommet er følgelig ikke kontrollert med fuktmåling.

Konsekvens/tiltak
• Manglende hulltaking medfører at eventuell fuktpåvirkning i skjulte konstruksjoner ikke kunne kontrolleres. Det er ikke registrert forhold som gir indikasjon på fuktskade ved befaringen. Ytterligere undersøkelser kan utføres dersom det senere blir gitt tilgang til aktuelle konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har slette malte fronter, laminat benkeplater, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, komfyrvakt og kjøl-fryseskap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper for kjøkkenets vanninstallasjoner. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Manglende automatisk lekkasjestopper gir økt risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Automatisk lekkasjestopper anbefales etablert.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk ført gjennom yttervegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vanninstallasjonen består av eldre og nyere kobberrør.
Stoppekran og stakeluke er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Deler av vanninstallasjonen består av eldre kobberrør med usikker gjenværende levetid. På bakgrunn av alder vurderes forholdet til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannrør har økt risiko for lekkasjer. Anlegget fungerer ved befaringstidspunktet, men må følges opp og utskifting påregnes når tilstanden tilsier det.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpssystemet består av en kombinasjon av støpejernsrør og plastledninger

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsanlegget består av eldre støpejernsrør. Rørene har oppnådd en alder hvor det må forventes redusert gjenværende levetid. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt ved befaringen. På bakgrunn av alder settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Eldre støpejernsrør kan over tid få korrosjon, redusert godstykkelse og lekkasjer. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ut fra registrerte forhold, men rørene må følges opp og utskifting må påregnes når tilstanden eller funksjonen tilsier det.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon basert på ventiler i yttervegger og lufting via vinduer.
På badet er det installert elektrisk styrt avtrekksvifte.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Boligen har en 200 liters bereder installert i kjelleren.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er plassert i kjeller med ubehandlet betonggulv uten sluk. Det er ikke etablert kontrollert bortledning av vann fra bereder/sikkerhetsventil. På bakgrunn av forholdet vurderes installasjonen til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller utløsning av sikkerhetsventilen kan vann renne utover gulvet. Risikoen for følgeskader er begrenset som følge av ubehandlet betonggulv, men kontrollert bortledning av vann anbefales etablert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer ble fornyet i 2018. Det foreligger samsvarserklæring for to kurser til vaskemaskin og varmtvannsbereder i kjeller. Dokumentasjon for utskifting av sikringsskapet er ikke fremlagt. Alder på øvrige deler av anlegget er ikke kjent.
Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, og det forutsettes at anlegget er utført og dokumentert av registrert installasjonsvirksomhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten inngår i en tremannsbolig og grenser mot andre boenheter og fellesarealer. Entrédør mot fellesareal er merket med brann- og lydklassifisering. Brannskillende vegger og etasjeskiller er i hovedsak skjulte konstruksjoner, og oppbygning og brannmotstand kunne derfor ikke kontrolleres ved befaringen. Dokumentasjon på branntekniske utførelse er ikke fremlagt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

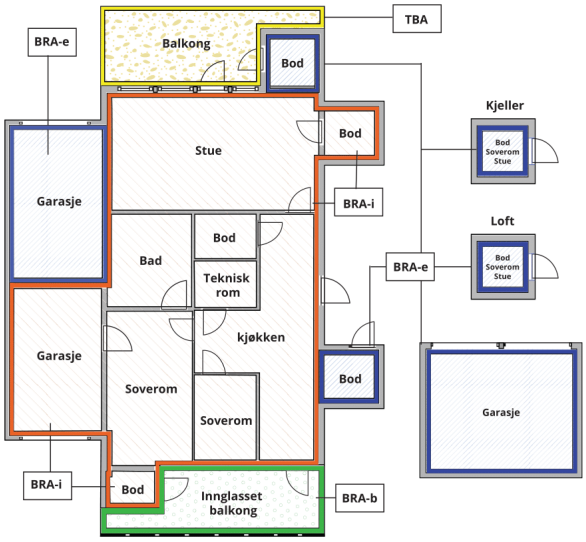
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	43			43	20
Kjeller					
SUM	**43**				**20**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leilighet - 42,6 m2 BRA-i

Terrasse - 20 m2 TBA

Kjeller - Bodarealet i kjeller er ikke arealmålt.
Arealet er felles for leilighetene og er kun delvis oppdelt med vegger, uten tydelig avgrensning eller dører mellom de enkelte bodarealene.
Det foreligger derfor ikke et klart avgrenset areal som kan henføres til leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv fra 1984. Tegningene viser at arealet som tidligere var gang, ble godkjent omdisponert til bad. I senere tid er plasseringen av stue og soverom byttet om. Dagens bruk og rominndeling fremstår for øvrig i samsvar med godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det opplyses i egenerklæringen at det er utført håndverkstjenester de siste 5 årene.
Det vises til rapportens Tilbygg/moderniseringsdel for nærmere opplysninger.

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør
	Truls Einar Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1009	225		0	717.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Enggaten 2 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Tønsberg Boligselskap, Tønsberg Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP	970926771	H0101		Nilsen Truls Einar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
47

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Enggaten i et etablert boligområde sentralt i Tønsberg. Området består hovedsakelig av eldre boligbebyggelse og har kort avstand til Tønsberg sentrum med butikker, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige sentrumsfunksjoner. Det er også kort vei til skoler, barnehager og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Enggaten 2B, 3117 TØNSBERG

14 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Enggaten 2B	Enggaten 2B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

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.

April 2020

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 eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Truls Einar

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

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

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Opplegg til 2 nye kurser, montert overspenningsvern i tavle, stikk til vaskemaskin, utestikk, nytt stikk i kjeller, ny bryter til lys i kjeller, omkobling av kurs til VVB

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EAK-Installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny utekran

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Freddy Thorbjørnsen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

-Pipefornying 2021
-Peisovn var for nærme brennbart materiale ved kontroll. Utbedret ved å vri/flytte peisovnen.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60186850

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Truls Einar Nilsen	**2026-08-14**

Identification

Truls Einar Nilsen

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

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.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP

Organisasjonsnummer: 970926771
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Midtløkken selskapslokaler.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kaja Bøe er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protoMkollen.

Styrets innstilling
Protokollvitner velges på årsmøtet 2026. Maria Sviland og cindric

> **Forslag til vedtak:**
> Tamara Cindric og Maria Sviland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 65.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Eiere av postkassene

Fremmet av: Beate Christiansen

Måke snø foran postkassene.

Styrets innstilling
Styret har sent e-post til alle andelseiere der det oppfordres til at alle som har postkasse på de aktuelle postkassestativ bidrar til å rydde snø ved postkassene. Dette bidrar til at posten får levert posten på snørike dager.

> **Forslag til vedtak:**
> At alle som har sin postkasse må passe på å måke foran postkassene. Det kan ikke være kun de som bor rett ved siden av sitt ansvar.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Snøfreser

Fremmet av: Beate Christiansen

At vi spleiser på en felles snøfreser til borettslaget.

Styrets innstilling
Dette har vært tatt opp tidligere og ble avslått av styret den gang. Det er vanskelig å få dette til når alle skal måke samtidig. Andelseiere som har utfordringer med å rydde snø må avtale med frivillige som kan bidra eller leie inn hjelp.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Generalforsamlingen støttet styrets innstilling.**

9. Utskifting av ytterdører

Fremmet av: Maria Sviland

Ut i fra en tidligere boligslgsrapport fra 2012 for Enggaten 1A blir det sakt at blant annet ytterdør er påvist betydelig slitasje. Det har gått 14 år siden dette ble skrevet. Døren jeg har trekker og er dårlig isolert. Nye dører ville gjort varmetap fra gangarealer mye mindre. Jeg regner med at dette gjelder for flere av leilighetene i boligselskapet. Levetid for tredører er 20-40 år. Jeg har ingen opplysninger om når våre ytterdører ble skiftet sist. Jeg tror nye dører vil gi et mye mindre varmetap og mindre trekk.

Mitt forslag er derfor at vi starter opp utskifting av ytterdører i løpet av 2026.

Mvh Maria Sviland, Enggaten 1A

Styrets innstilling
Styret har gjennomført en befaring av alle husene med vår entreperenør TTSS Byggservice AS høsten 2025. Ytterdører ble da også vurdert. Ytterdøren for Enggaten 1A ble byttet i 2002. Vi bytter de dører som er dårligst først. Det koster ca. kr. 40 - 50.000,- å bytte en ytterdører og boretsslaget må bekoste dette fordi det er styrets ansvar i hht. våre vedtekter. Tilgjengelig økonomi til vedlikehold avgjør hvor mange ytterdører vi kan skifte hvert år.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Generalforsamlingen støttet styrets innstilling.**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen følger.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jarle Krokeide

Følgende stilte til valg:
Jarle Krokeide

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Klara Michelsen

Følgende stilte til valg:
Klara Michelsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Herman Brosø Bergh

Følgende stilte til valg:
Herman Brosø Bergh

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Wiberg

Følgende stilte til valg:
Linda Wiberg

11. Valgkomité

Det skal velges to medlemmer inn i valgkomiteen.

medlem 1 (2 år)

Følgende ble valgt:
Isabell Skagen

Følgende stilte til valg:
Isabell Skagen

medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Landsverk

Følgende stilte til valg:
Tone Landsverk

VEDTEKTER FOR B/L TØNSBERG BOLIGSELSKAP av 30.06.2020

Etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Endret 20.04.2023

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Tønsberg Boligselskap.
Lagets forretningskontor er i Tønsberg kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for

borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 53 andeler a kr. 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.
Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.1.1. Medlemmer av borettslaget uten andel
Det er kun registrerte medlemmer pr 31.12.2006 som kan være medlem av borettslaget. Det tas ikke opp nye medlemmer etter denne dato. Imidlertid kan andelseiere som selger sin andel fortsette å være medlem. Disse må, i likhet med øvrige medlemmer av borettslaget uten andel, betale et fastsatt årlig gebyr. Medlemmer uten andel likestilles med andelseiere vedrørende forkjøpsrett
i punkt 2.3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort. For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.2.1 Borettslaget kan kreve enkel tilstandsrapport som må være under 2 år gammel ved eierskifte.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne og medlemmer nevnt i punkt 2.L1. forkjøpsrett.

Ved forkjøpsrett har den med lengst ansiennitet førsterett. Ansiennitet regnes fra innmelding av medlem eller kjøp av andel.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i hus-standsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den for-kjøpberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet
  eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller innen 5 dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst 15 dager, men ikke mer enn
  3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles om eierskifte, ved annonse i lokal-
pressen eller på annen måte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettha-veren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnerga-ranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettha-veren betaler et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se boretts-
lagsloven
§§ 4-17 til 4-21.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, sikringsskap og elektriske ledninger fra inntakssikringer, ildsteder, låser, nøkler, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vannkraner, servanter, vannbeholdere, klosetter, istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger, innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Andelseier må selv stake opp tette rør til stakekum.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Andelseieren plikter å holde hage og øvrig uteområde ryddig og presentabelt. Nye gjerder i Enggaten skal være hvitmalte. I Thurmanns gate og Skiringsalgaten skal det i hovedsak benyttes hekk. Hekk skal være på egen eiendom og ikke over 2,0 meter. Avvik fra forannevnte krav til gjerde og hekk er kun unntaksvis og må søkes styret. Dette for å bevare et helhetlig uttrykk og et godt fysisk utemiljø i Tønsberg Boligselskap

Ved utskifting av vinduer og terrassedører dekker borettslaget 50% av innkjøpspris for vindu/dør og 50% av arbeidet med innsetting. Innsettingen kan bare utføres av håndverker som Borettslaget har avtale med. Ved spesielle tilfeller kan det brukes håndverker som styret godkjenner For innvendig vedlikehold i fellesrom (gang, loft, kjeller) må andelseier dekke kostnadene. Det stilles spesielle krav ved utskifting av ytre dører og vinduer. Disse bestemmelser fraviker fra borettslagslovens normale paragrafer.

Av hensyn til gårdens antikvariske verdi vil utvendige forandringer bli behandlet meget strengt. Det må søkes om oppsetting av utvendige antenner, etc,

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslagets er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget om dette.
Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.
Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter ytterdører, tak, utvendige vegger, bærende konstruksjoner, piper, gangvinduer, utskifting av vinduer mot refusjon iflg punkt 4.2.
Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og bo-rettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, forretningsfører, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordeling som tidligere er fastsatt. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven
§ 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling
skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 10% av det samlede medlemstall krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Har andelen flere eiere har den likevel kun en stemme.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
Dersom Tønsberg kommune har ytet finansiell bistand, skal innkalling til generalforsamling sendes kommunen.
Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingsretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst &i andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

B/L Tønsberg boligselskap skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Leder velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Dersom det ikke lar seg gjøre å velge leder blant andelseierne, kan årsmøtet som en subsidiær løsning rekruttere en profesjonell leder fra for eksempel OBOS. Hvis det rekrutteres en profesjonell leder, skal generalforsamlingen fastsette en godtgjørelse (vederlag). Det velges to styremedlemmer som tjenestegjør i to år. Ett av disse medlemmene velges til sekretær. Hvert år trer ett styremedlem ut. For styrets valgte medlemmer velges 2 varamenn for 2 år. Hvert år trer ett varamedlem ut. Styre- og varamedlemmer må være andelseiere og de må være myndige.
Til valgkomite velges to medlemmer for to år. Hvert år trer ett medlem ut. De samme regler for valgbarhet for styremedlemmer gjelder også for valgkomiteen.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret signerer for B/L Tønsberg Boligselskap ved Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautorisert eller registrert revisor, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

B/L Tønsberg Boligselskap
Tønsberg Boligselskap er et privat andelslag i sentrum av Tønsberg, beliggende i kvartalet mellom Halfdan Wilhelmsens Alle, Thurmanns gate, Skiringssalsgaten og på begge sider av Enggata. Boligselskapet utgjør et unikt trehusmiljø, og består av 20 hus i nyklassisistisk stil. Bygningene er tegnet av de anerkjente arkitektene Andreas Bjercke og Georg Eliassen, og er oppført i perioden 1918 - 1922. Husene rommer 53 leiligheter med til sammen rundt 150 beboere.

For at Tønsberg Boliselskap skal framstå som et trivelig bomiljø, er det viktig at de mest synlige ute- og innearealene, som er vårt ansikt utad, holdes ryddig. Det skal så lite til før miljøet blir forsøplet, men det skal heller ikke mye til for å gjøre det til et sted som er hyggelig for alle.

HUSORDENSREGLER
for B/L Tønsberg Boligselskap

Vedtatt på styremøte gjeldende fra 01.06.2010

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og godt naboskap, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Man skal på generelt grunnlag vise hensyn til naboene, og hvis man er i tvil om man er til sjenanse er det bedre å spørre naboene en gang for mye enn en gang for lite.

All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styreleder. Styret oppfordrer imidlertid alle beboere til å ha en god dialog med naboene sine. Det skal være siste utvei å måtte levere en skriftlig klage til styret.

Andelseiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av andelen etter Borettslovens kap 5, II, § 5-9.
Dersom andelseier/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av andelen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Overdragelse av leilighet fremgår av vedtektenes § 2 og skal gjennomføres i samarbeid med forretningsfører.

Utleie av leilighet er regulert i vedtektenes § 3.2 og det skal søkes om tillatelse.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. BRUK AV LEILIGHETEN/HAGEN

3.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i leiligheten mellom klokken 23.00 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet.

3.2 Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Hyppigheten av dette må holdes innenfor rimelighetens grenser og i forståelse med berørte naboer. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

3.3. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 23.00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 10.00 og 20.00.
Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og andre bevegelige helligdager. Dette gjelder også for innendørs arbeider når dette skaper støy for naboer.

3.4. Musikkøvelser er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 08.00, og på søn- hellig- og høytidsdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

3.5 Andelseiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til leiligheten (besøkende/gjester) lager ubehag/ulempe for øvrige andelseiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

3.6. Bruk av utendørs grill/utepeis er ikke tillatt etter kl 23.00. Ta hensyn til vindretning og naboers åpne vinduer og dører, slik at røyken ikke blir til sjenanse. Det samme gjelder ved utendørs røyking. Ta hensyn til vindretning og åpne vinduer for at naboer ikke blir skadelidende.

3.7 Utendørs aktiviteter som kan være til sjenanse for nærliggende naboer er ikke tillatt etter kl. 23.00. Det oppfordres til å vise hensyn til dine naboer.

3.8 Vedlikehold av hagene tilhørende leiligheten/andelen er hver enkelt andelshaver/beboers ansvar. Plener må klippes regelmessig. Løv må rakes og settes i sekker til avhenting via Tønsberg kommunes henteordning hver vår og høst eller fjernes.

3.9 Søppel skal kildesorteres i papir, glass/metall, mat/bioavfall, plast og restavfall. Sørg for å holde det ryddig i søppelet hele tiden slik at det ikke blir liggende utover og flyte. Søppel kan lett tiltrekke rotter, mus og fugler. Ved overtredelse som medfører skadedyrproblemer vil andelshaver kunne bli holdt økonomisk ansvarlig for nødvendige tiltak.

4. FASADEENDRINGER OG NYBYGG

4.1 All utvendig fasadeforbedringer/endringer skal godkjennes av boligselskapet. Ved innsetting av verandadører, vinduer, takvinduer, inngangsdør og takoverbygg over inngangsparti skal boligselskapets forretningsfører kontaktes.

4.2 Terrasser skal legges på bakkeplan. Da fasaden og uteplasser er boligselskaps ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.

4.3 Garasjer, carporter og boder skal bygges etter arkitekttegninger som fås ved henvendelse til boligselskapets forretningsfører. Boder som er 6 m2 eller mindre er unntatt fra denne regel og kan godkjennes av styret.

4.4 Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.

5. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

6. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av leiligheten/andelen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil borettslagets forretningsfører sørge for å iverksette tiltak for andelseier/beboers regning.

Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes gjentatte ganger, kan dette medføre utkastelse og tvangssalg av leiligheten/andelen.

Ved tvil om tolkningen av husordensreglene gjelder det til enhver tid sittende styrets tolkning.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3491
BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:00, Midtløkken selskapslokaler.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Eiere av postkassene
8. Snøfreser
9. Utskifting av ytterdører
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kaja Bøe er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitner velges på årsmøtet 2026.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 sammenstilt.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65.000

Sak 7

Eiere av postkassene

Forslag fremmet av:
Beate Christiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Måke snø foran postkassene.

Styrets innstilling

Styret har sent e-post til alle andelseiere der det oppfordres til at alle som har postkasse på de aktuelle postkassestativ bidrar til å rydde snø ved postkassene. Dette bidrar til at posten får levert posten på snørike dager.

Forslag til vedtak

At alle som har sin postkasse må passe på å måke foran postkassene. Det kan ikke være kun de som bor rett ved siden av sitt ansvar.

Sak 8

Snøfreser

Forslag fremmet av:
Beate Christiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

At vi spleiser på en felles snøfreser til borettslaget.

Styrets innstilling

Dette har vært tatt opp tidligere og ble avslått av styret den gang. Det er vanskelig å få dette til når alle skal måke samtidig. Andelseiere som har utfordringer med å rydde snø må avtale med frivillige som kan bidra eller leie inn hjelp.

Forslag til vedtak

At det er en eller to personer som har ansvaret for den. Og som får betalt hver gang det kommer store mengder snø med høye brøytekanter. Dette ville være til stor hjelp på slike dager.

Sak 9

Utskifting av ytterdører

Forslag fremmet av:
Maria Sviland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ut i fra en tidligere boligslgsrapport fra 2012 for Enggaten 1A blir det sakt at blant annet ytterdør er påvist betydelig slitasje. Det har gått 14 år siden dette ble skrevet. Døren jeg har trekker og er dårlig isolert. Nye dører ville gjort varmetap fra gangarealer mye mindre. Jeg regner med at dette gjelder for flere av leilighetene i boligselskapet. Levetid for tredører er 20-40 år. Jeg har ingen opplysninger om når våre ytterdører ble skiftet sist. Jeg tror nye dører vil gi et mye mindre varmetap og mindre trekk.

Mitt forslag er derfor at vi starter opp utskifting av ytterdører i løpet av 2026.

Mvh Maria Sviland, Enggaten 1A

Styrets innstilling
Styret har gjennomført en befaring av alle husene med vår entreperenør TTSS Byggservice AS høsten 2025. Ytterdører ble da også vurdert. Ytterdøren for Enggaten 1A ble byttet i 2002. Vi bytter de dører som er dårligst først. Det koster ca. kr. 40 - 50.000,- å bytte en ytterdører og boretsslaget må bekoste dette fordi det er styrets ansvar i hht. våre vedtekter. Tilgjengelig økonomi til vedlikehold avgjør hvor mange ytterdører vi kan skifte hvert år.

Forslag til vedtak
Boligselskapet starter opp rutinemessig utskifting av ytterdører i løpet av 2026.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen følger.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarle Krokeide

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Klara Michelsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Herman Brosø Bergh

Valg av 1 vara Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vara:

- Linda Wiberg

Vedlegg

1. 2026 - Valg av tillitsvalgte i Tønsberg Boligselskap på GF 25.pdf

---

Sak 11

Valgkomité

Det skal velges to medlemmer inn i valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Isabell Skagen

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Tone Landsverk

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Det har i siste års styreperiode vært avholdt 9 ordinære styremøter og 1 budsjettmøte. Malingsprosjekt 2 har tatt mye tid både å planlegge å følge opp. Styret har fortsatt arbeidet med kontroll av og utbedring av feil i elektrisk anlegg og dør- og vindusutskifting. Det har vært viktig for styret å få god økonomisk kontroll ved hjelp av et likviditetsbudsjett som er laget, og som er fordelt på hver måned. Styret arbeider for å opparbeide seg en reserve til uforutsette hendelser.

I perioden har styret utført;

- Malingsprosjekt 2 er gjennomført for 4 hus. Det er skiftet 2 vegger på hvert av disse husene med 5 cm isolasjon.

- Kontroll av elektriske anlegg med PEC Electro AS (10-11 andeler per år)

Lukket TG2 og TG3 avvik i elektriske anlegg

- Takfornyeren har renset 5 tak

- Bestilt inn 8 vinduer, 3 kjellervinduer og 1 dør fra Dør & Vindu AS

- Jobbet med nye krav fra Regnskap & Data som er avvist

Malingsprosjekt 2 er utført av TTSS Byggservice AS som både har skiftet 2 vegger på hvert hus og malt husene. Malingsprosjekt 2 består av Enggaten 10, Enggaten 12, Skiringsalsgaten 15 og Halfdan Wilhelmsens Alle 30. Vinduer og dør er byttet av TTSS Byggservice AS.

Hovedfokus i neste styreperiode vil være på utskifting av vinduer og dører. Det er også viktig å få malt og kittet vinduene som trenger dette og spesielt i 2. etg. på husene. Styret vil arbeide med å videreutvikle vedlikeholdsplanen som viser utført arbeid og behov for nye tiltak på hvert bygg. Styret vil fortsette å ha fokus på balansen mellom å få gjennomført nødvendig vedlikehold uten at felleskostnadene øker for mye.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2026
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BRL TØNSBERG BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 970926771, KLIENTNR. 3491

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**225 762**	**-300 313**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 803 676	698 649
Tillegg for nye langsiktige lån	13	7 960 629	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-6 161 984	-172 574
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-5 031**	**526 075**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**220 731**	**225 762**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		275 115	351 870
Kortsiktig gjeld		-54 384	-126 108
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**220 731**	**225 762**

BRL TØNSBERG BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 970926771, KLIENTNR. 3491

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 165 843	2 931 336	3 166 000	3 292 473
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 165 843**	**2 931 336**	**3 166 000**	**3 292 473**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 755	-8 460	-9 165
Styrehonorar	4	-60 000	-55 000	-60 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-26 597	-14 875	-11 000	-12 993
Forretningsførerhonorar		-145 170	-139 585	-147 000	-154 350
Konsulenthonorar		-27 053	411 432	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-2 384 275	-328 779	-300 000	-400 000
Forsikringer		-334 147	-284 270	-312 000	-349 440
Festeavgift		-25 493	-12 747	0	0
Kommunale avgifter		-892 297	-853 780	-954 628	-1 050 091
Energi/fyring	7	-2 000	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-382 978	-357 114	-367 000	-378 000
Andre driftskostnader	8	-281 723	-238 966	-234 000	-223 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 570 193**	**-1 881 438**	**-2 404 088**	**-2 652 539**
DRIFTSRESULTAT		**-1 404 350**	**1 049 898**	**761 912**	**639 934**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 990	2 134	0	0
Finanskostnader	10	-402 316	-353 383	-426 000	-399 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-399 326**	**-351 249**	**-426 000**	**-399 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 803 676**	**698 649**	**335 912**	**240 934**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	698 649		
Udekket tap:		-1 803 676	0		

BRL TØNSBERG BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 970926771, KLIENTNR. 3491

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	302 360	302 360
SUM ANLEGGSMIDLER		**302 360**	**302 360**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		96 937	4 287
Forskuddsbetalte kostnader		96 831	112 203
Driftskonto OBOS-banken		81 207	235 246
Sparekonto OBOS-banken		140	135
SUM OMLØPSMIDLER		**275 115**	**351 870**
SUM EIENDELER		**577 475**	**654 230**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Udekket tap	12	-7 353 800	-5 550 124
SUM EGENKAPITAL		**-7 348 500**	**-5 544 824**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	7 812 541	6 013 896
Borettsinnskudd	14	59 050	59 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 871 591**	**6 072 946**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 622	53 989
Leverandørgjeld		10 523	70 233
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		2 239	1 886
SUM KORTSIKTIG GJELD		**54 384**	**126 108**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**577 475**	**654 230**
Pantstillelse	15	8 400 000	6 400 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 09.03.2026
Styret i Brl Tønsberg Boligselskap

Jarle Krokeide /s/ Klara Caroline Michelsen /s/ Jonas Andreas Molin /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 165 843
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 165 843**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 200

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-26 597
SUM REVISJONSHONORAR	**-26 597**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 277 848
Drift/vedlikehold VVS	-15 676
Drift/vedlikehold elektro	-57 952
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 799
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 384 275**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-2 000
SUM ENERGI / FYRING	**-2 000**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 431
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 740
Annen leiekostnad	-25 754
Vakthold	-212 484
Andre driftskostnader	-3 949
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 016
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 200
Andre kontorkostnader	-1 954
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 975
Øreavrunding	130
Velferdskostnader	-2 150
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-281 723**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 931
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renteinntekter for sent betalte felleskostnader	1 054
SUM FINANSINNTEKTER	**2 990**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-118 502
Pantegjeldsrenter	-280 814
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-2 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-402 316**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	302 360
SUM BYGNINGER	**302 360**

Tomten er festet.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-6 200 000	
Nedbetalt tidligere	186 104	
Nedbetalt i år	6 013 896	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,23 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2025	-7 960 629	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	148 088	
		-7 812 541
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 812 541**

NOTE 14
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-59 050
SUM BORETTSINNSKUDD	**-59 050**

NOTE 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	0
Pantelån	7 812 541
TOTALT	**7 871 591**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	302 360
TOTALT	**302 360**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tønsberg Boligselskap

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Tønsberg Boligselskap.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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 virksomheten 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

Penneo Dokumentnøkkel: 58WA4-B6U7D-WZI4D-K2W5X-P3S1J-SRGHH

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at borettsinnskuddet på kr 59 50,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 58WA4-B6U7D-WZI4D-K2W5X-P3S1J-SRGHH

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-14 15:59:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 58WA4-B6U7D-WZI4D-K2W5X-P3S1J-SRGHH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 3491 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Valg av tillitsvalgte i Tønsberg Boligselskap på GF 23. april 2026

Innstilling fra valgkomiteen (Isabell Skagen og Kathleen Ann Jacaba Hals)

Roller	Status	Innstilling til valg
Styret: Jarle Krokeide, leder	på valg	gjenvalg
Klara Michelsen, styremedlem	på valg	gjenvalg
Jonas Molin, styremedlem	ikke på valg	fortsetter
Erik Emil Frigstad Bratten, vara	på valg	ønsker ikke gjenvalg
Herman Brosø Bergh, vara	ny	velges
Linda Wiberg, vara	på valg	velges
Valgkomite: Isabell Skagen, medlem	på valg	fortsetter
Kathleen Ann Jacaba Hals	ikke på valg	ønsker ikke gjenvalg - selger bolig
Tone Landsverk, medlem	ny	velges

Valgkomiteen har snakket med Herman Brosø Bergh som har sagt seg villig til å stille som ny vara, Tone Landsverk som går inn i valgkomiteen som medlem, videre med kandidater som tar gjenvalg og med de som ikke ønsker gjenvalg.

Tønsberg, 4. mars 2026

for Valgkomiteen

Isabell Skagen/ Kathleen Ann Jacaba Hals

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: enggaten 2b, 3117 tønsberg (h0101) #337817 . Vår ref.: 3491-1-47 Dato: 14.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Tønsberg Boligselskap
Organisasjonsnr:	970926771
Andelseier:	Nilsen, Truls Einar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	47
Adresse:	Enggaten 2 B, 3117 TØNSBERG
Andelsnummer:	47
Gnr.	1009
Bnr.	225
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 957939.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån):Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Utlysning av forkjøpsrett gjøres internt i borettslaget og utføres av styret, ikke OBOS. Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for maling og utskiftning av panel med råte. Dette vil bli finansiert med låneopptak.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208508032
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,48%
Restsaldo	7 673 460,00
Innfrielsesdato:	30.04.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 195,15,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 195,15	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	46,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 152,-
Annen formue:	3 409,-
Gjeld:	123 358,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208508032
Restsaldo:	117 332,93
Kapitalkostnader:	836,33

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 117 332,94,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kaja Bøe pr. e-post: kaja.boe@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jarle Krokeide, e-post: tonsberg-boligselskap@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 47 i BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP, Organisasjonsnummer 970926771

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	21.08.2026 kl. 13.14
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	21.08.2026 kl. 13.13

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2247570-1/200 19.03.2020 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 060 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
NILSEN TRULS EINAR
FØDT: 17.01.1973 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2026/938265-1/200 18.08.2026 09:42 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 2 500 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/12246-2/201 30.10.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

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.

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).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1009, Bruksnummer 225 i 3905 TØNSBERG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	21.08.2026 kl. 13.14
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	21.08.2026 kl. 13.13

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1955/990014-1/91 01.07.1955

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
TØNSBERG KOMMUNE
ORG.NR: 921 383 681

Rettighetshavere til festerett

1955/1683-26/91 01.07.1955

HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP
ORG.NR: 970 926 771

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:

1955/1683-53/91 01.07.1955

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,187
GJELDER FRA 1/7 1931
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Heftelser i festerett:

1955/1683-53/91 01.07.1955

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,187
GJELDER FRA 1/7 1931
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

1997/15929-1/91 03.12.1997 **KJØPEKONTRAKT**
GJELDER FESTE
Avståelse av grunn til gang-/sykkelveg
Rettighetshaver: Statens vegvesen
Til avtalt pris.

2025/414993-1/200 11.04.2025 10:51 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 8 400 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/472213-1/200 30.04.2026 21:00 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 59 050
Panthaver: De fremtidige andelseierne i borettslaget
LØPENR: 21724125
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

902597-1/91 **FRADELINGSDOKUMENT**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

2001/8332-1/91 29.06.2001 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1875104-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0704 GNR: 1009 BNR: 225

2024/765915-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3803 GNR: 1009 BNR: 225

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.

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1009**	**225**	**0**	**0**	Enggaten 2A, 3117 TØNSBERG Enggaten 2B, 3117 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	647.87m^2
Gang/sykkelvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	717.37m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	717.38m^2
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	69.5m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 20090018	Sykehusområdet (8.2.2012)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	17.71m^2
	3905 20090018	Sykehusområdet (8.2.2012)	Frisikt	17.71m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00115	Vestfold Sentralsykehus, Tønsberg (23.5.2012)

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?

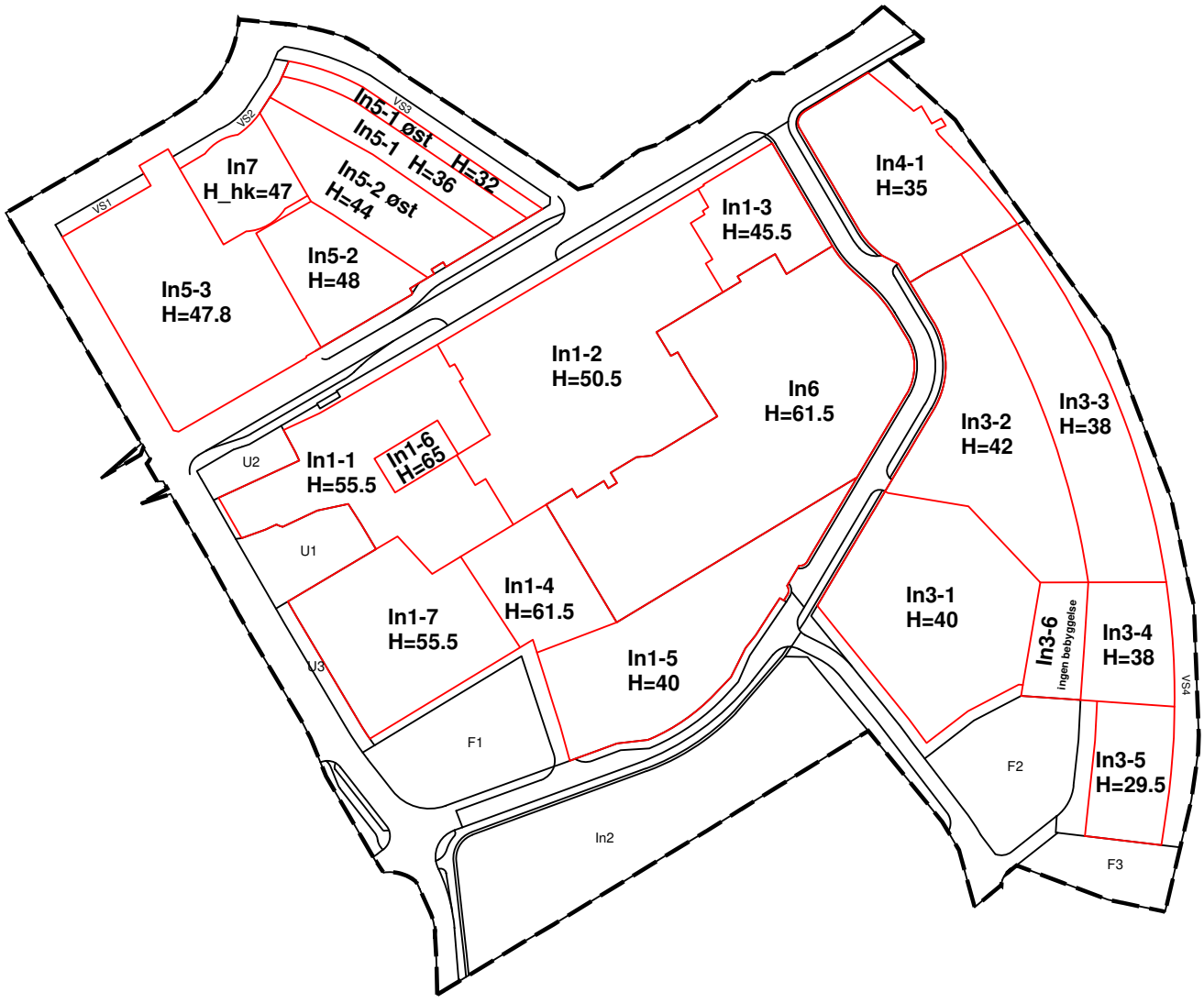
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Soner med tillatte byggehøyder



0 50 100 150 200 250 m

22.06.2021 cdy

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Vedrana Lozancic
Direkte telefon:

JpID: 21/111844

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
28.07.2021	1069/21

Vestfold Varme AS
Nansetgata 102
3269 LARVIK

05 T F 3 / 271407 Geomatikk
1009/225/0/0 2021 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Enggaten 2 A og 2 B - 1009/225 - rehabilitering av pipe - ferdigattest

Søker:	Vestfold Varme AS, Nansetgata 102, 3269 LARVIK
Tiltakshaver:	Borettslaget Tønsberg Boligselskap, v/OBOS Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1009	225		

Bygningsnummer:	162116924
Bruksenhet:	2 A: H0101 og 2 B: H0101/H0201
Bygningstype:	Bolig
Tiltakstype:	Piperehabilitering
Arkivsaksnummer:	21/4479
Vedtaksnummer:	DPB 530/21 Ett-trinns tillatelse DPB 1069/21 Ferdigattest

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

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	28.07.2021	Vedrana Lozancic *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Halfdan Wilhelmsens allé 32		9	225	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Innredning av baderom 21.2.84			dato 27.2.1984 sak 44/1984

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Solveig Engø-Bernhoft		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tønsberg den 2. mars 1987

Jahn H. Jahnsen
bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

036XK/148952 Geomatikk
1009/225/0/0 1984 1 - Ferdigattest

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Halvdan Wilhelmsens allè 32				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Innredning	Dusj og W.C.	19/4-77	dato 4/5-1977 J. 46/77 sak 87/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kristian Karlsen	Halv.Wilhelmsens allè 32	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
samme	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tilsynsgebyr kr. 2o,- betalt 11/5-77

Tønsberg den 18.11.1977

Jahn H. Jahnsen

bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] Skattetakstnemnda
- [x] Hovedrevisjonen

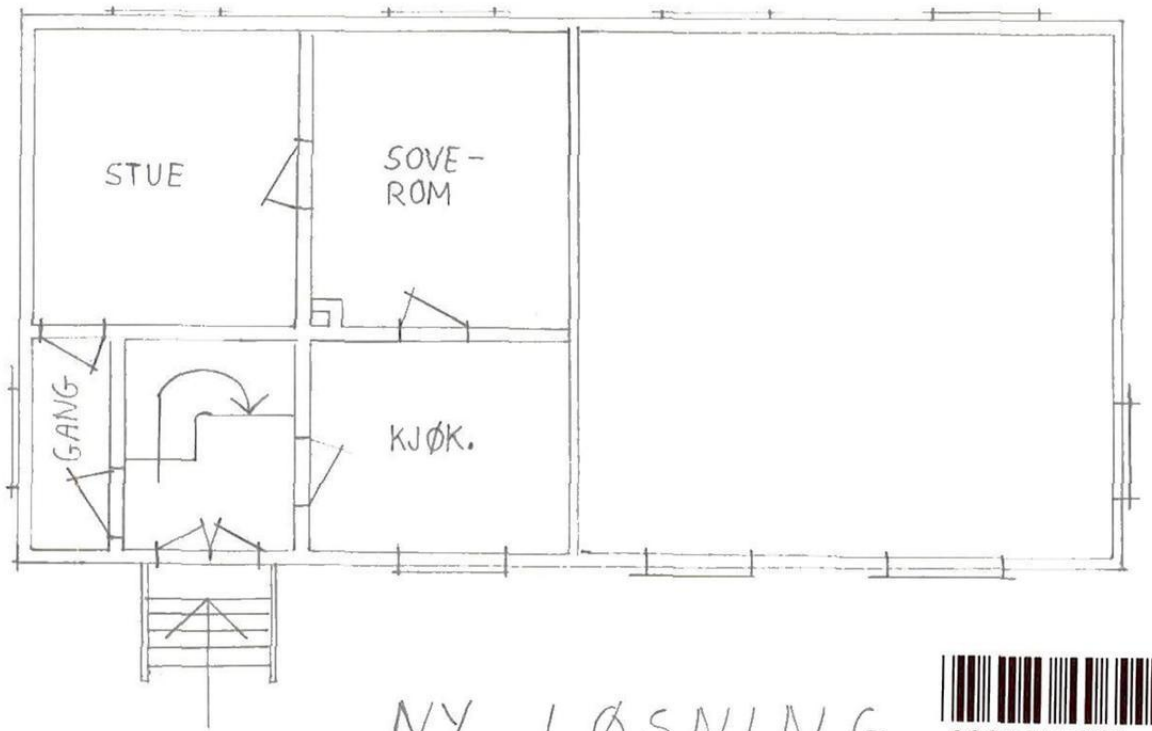
0 3 6 X E / 148946 Geomatikk

1009/225/0/0 1977 1 - Ferdigattest

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

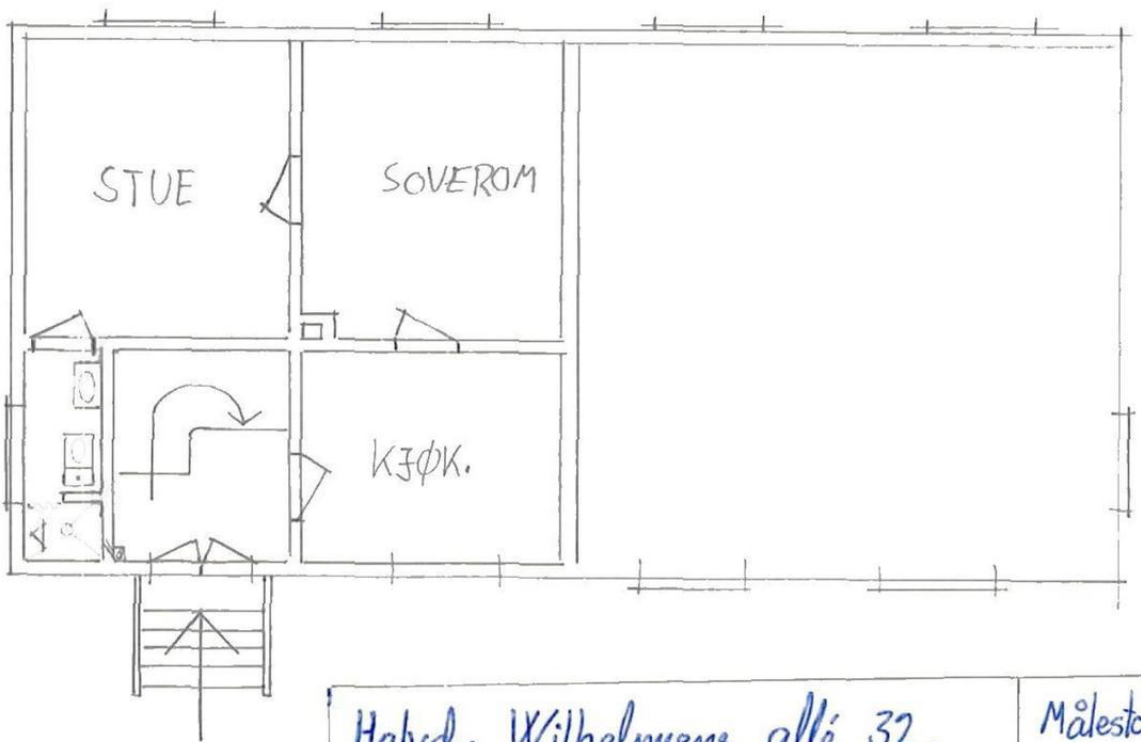
Nr. 2129 Sem & Stenersen A/S, Oslo

NÅVÆRENDE PLANLØSNING



0 3 6 X P / 148957 Geomatikk
1009/225/0/0 1984 6 - Tegninger

NY LØSNING



Bygn. tjen. i Tønsberg
2 1 FEB 1984
Mottatt:
Arkivnr.: Ref. sak
Nr 44-1984.

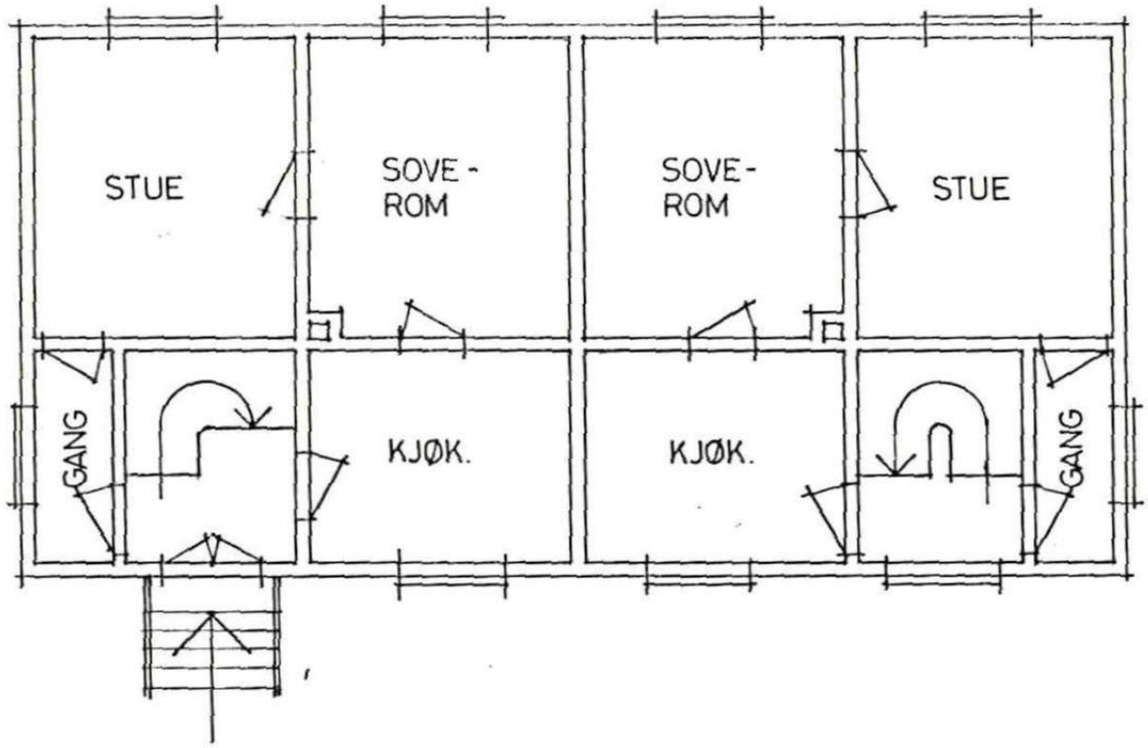
Halvd. Wilhelmsens allé 32,
3100 Tønsberg.

Målestokk: 1:100

Eier: Tønsberg Boligselskap. Leietaker: Solveig Engø - Bernhoft

20.02.84 Arne Engø

Bygn. sjef. i Tønsberg
2 1 FEB 1984
Mottatt:
Arkivnr.:
Ref. sak
Nr. 44-1984



1. ETASJE 2. ETASJE

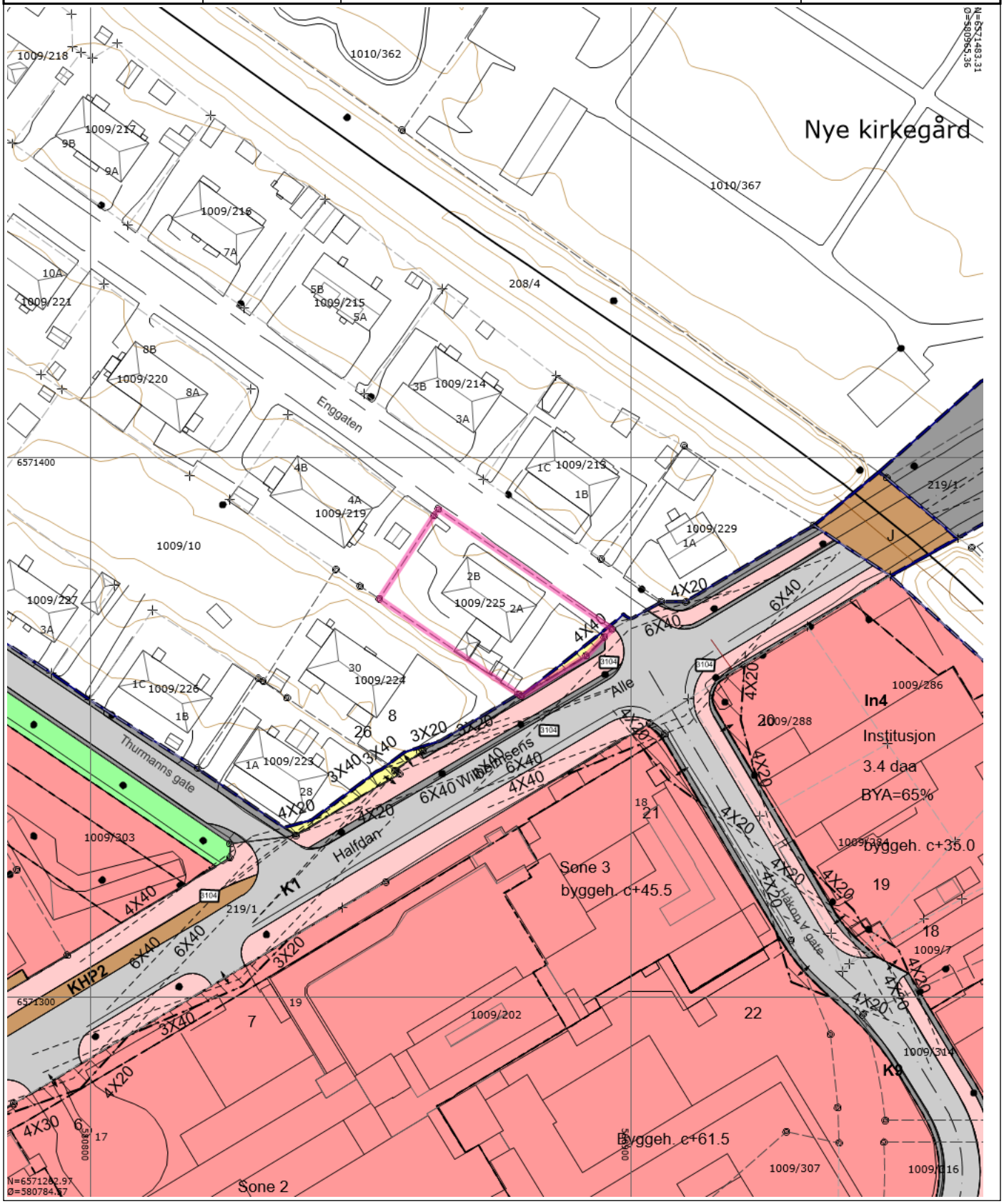
HUSTYPE C NÅVÆRENDE PLANLØSNING

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 225	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Enggaten 2B 3117 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:	Sykehusområdet			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

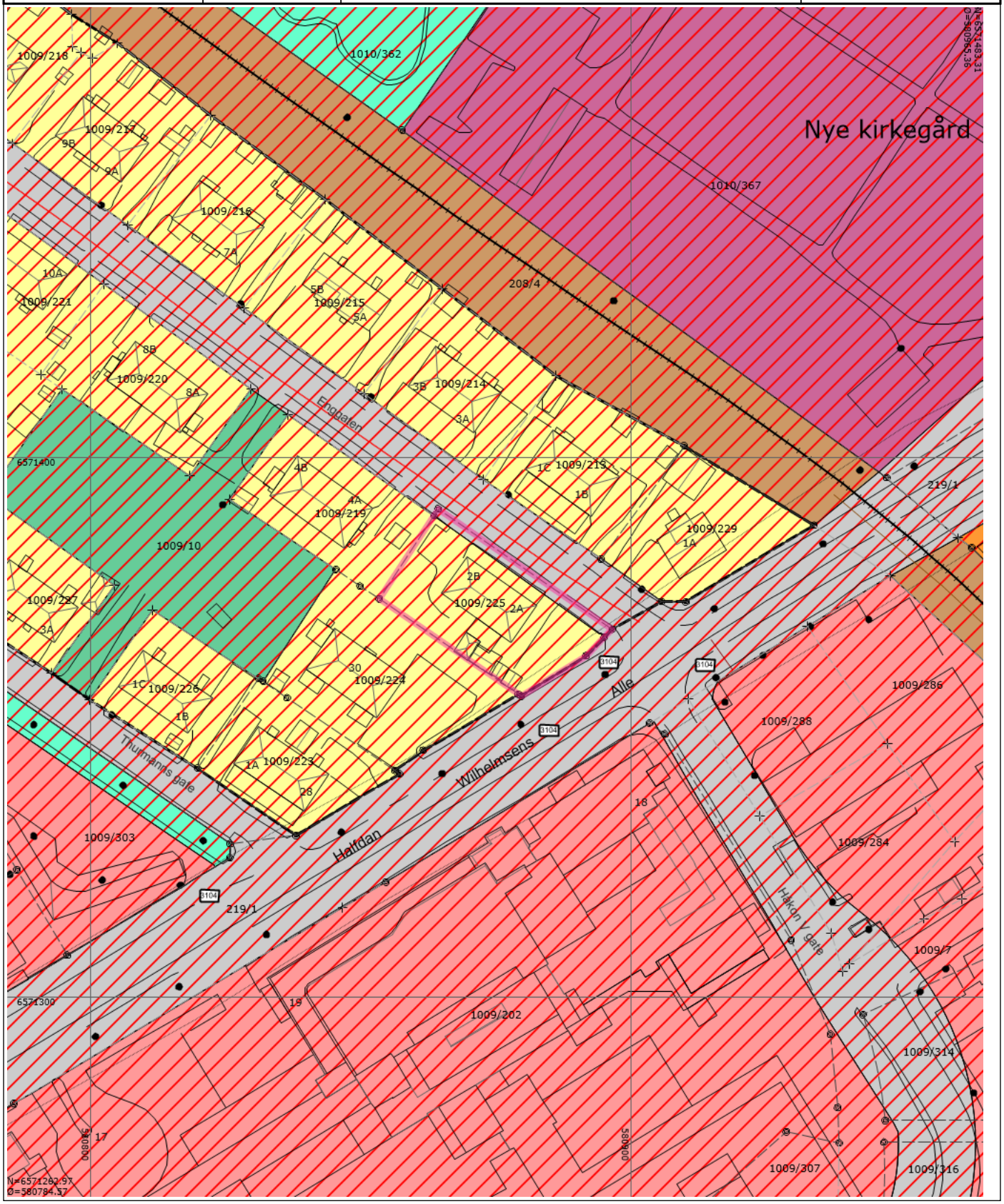
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	A Diverse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Kabelkanal	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Midtlinje bane	Midtlinje bane på bru
Skiltportal	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	Jernbane
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpBestemmelseGrense	Avkjørsel	Byggegrense
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Offentlig trafikkområde
Bestemmelsesområde	Frisikt	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Institusjon	Helse- eller omsorgsinstitusjon	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Leskur eller plattformtak
Kollektivholdeplass	Vegetasjonsskjerm	Forsenkningskurve
Høydekurve		

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 225	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Enggaten 2B 3117 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

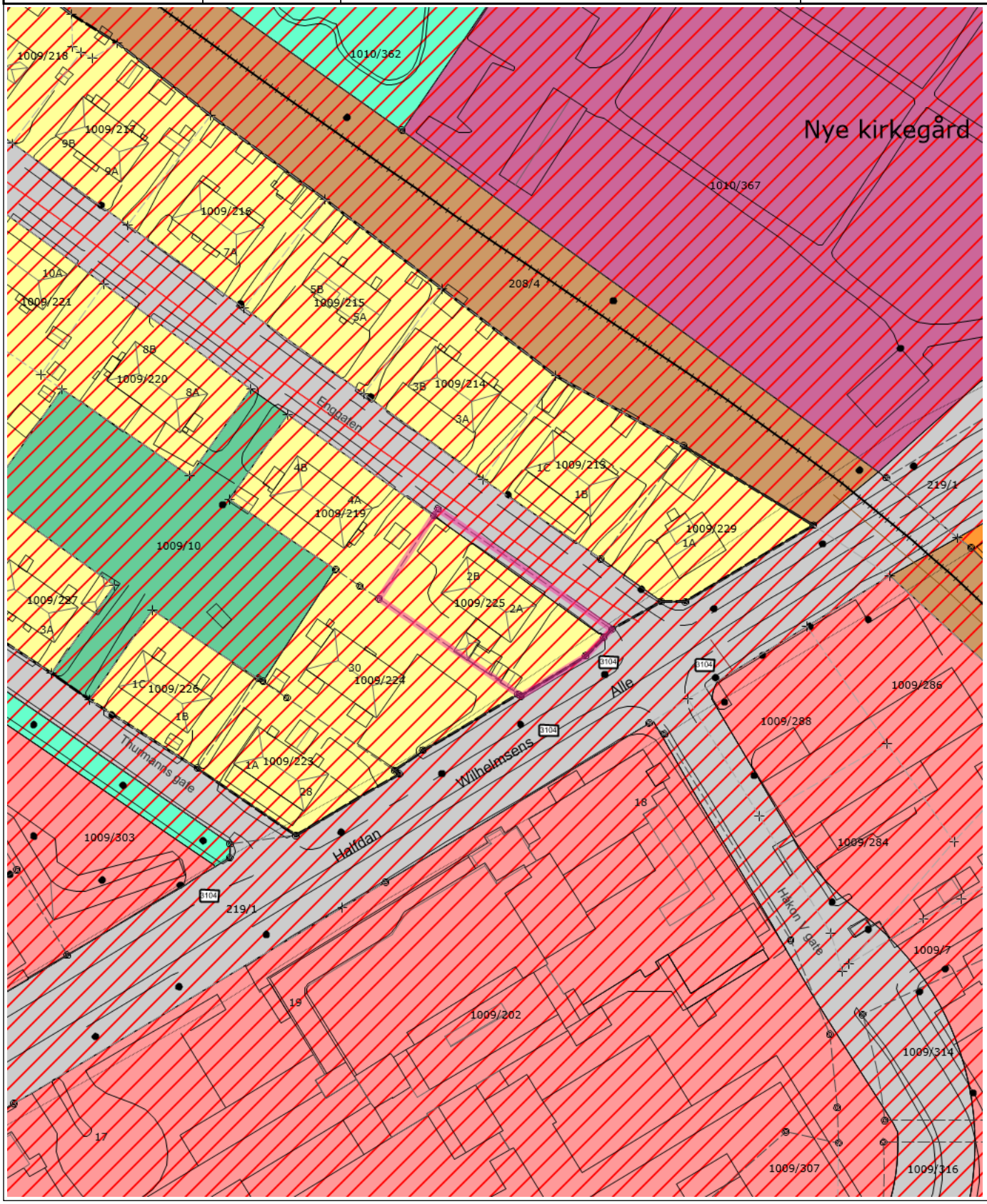
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Skiltportal
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg 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
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 225	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Enggaten 2B 3117 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Matrikkelnummer.


Diverse

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Kabelkanal


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Midtlinje bane


Midtlinje bane på bru


Skiltportal


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

Husnummer

Husnummer med bokstav

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg 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


Ras- og skredfare


Boligbebyggelse - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende


Uteoppholdsareal - Nåværende


Grav- og urnelund - Nåværende


Veg - Nåværende

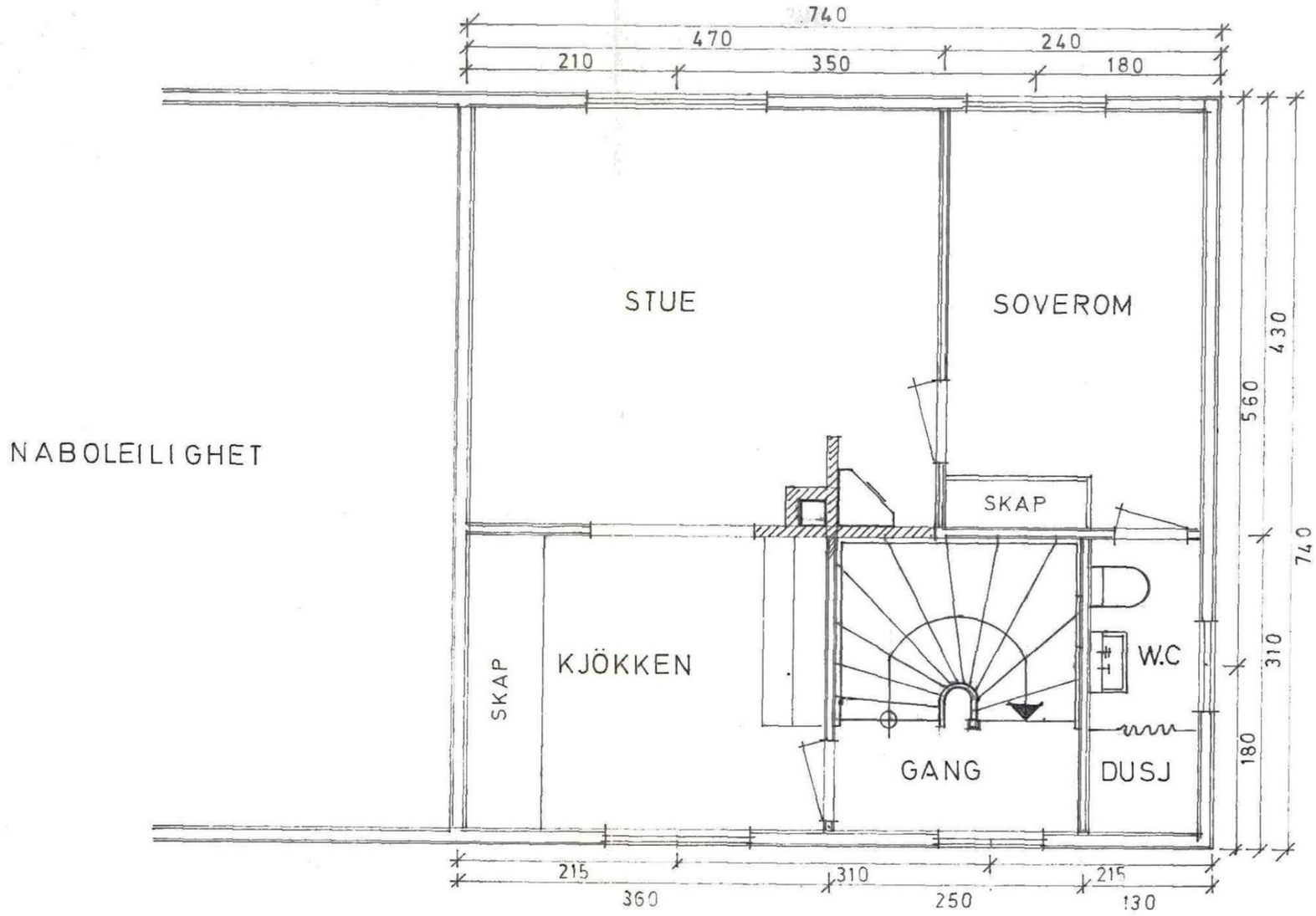

Bane - Nåværende


Blå/grønnstruktur - Nåværende

KpOmråde gjeldende

Forsenkningskurve

Høydekurve

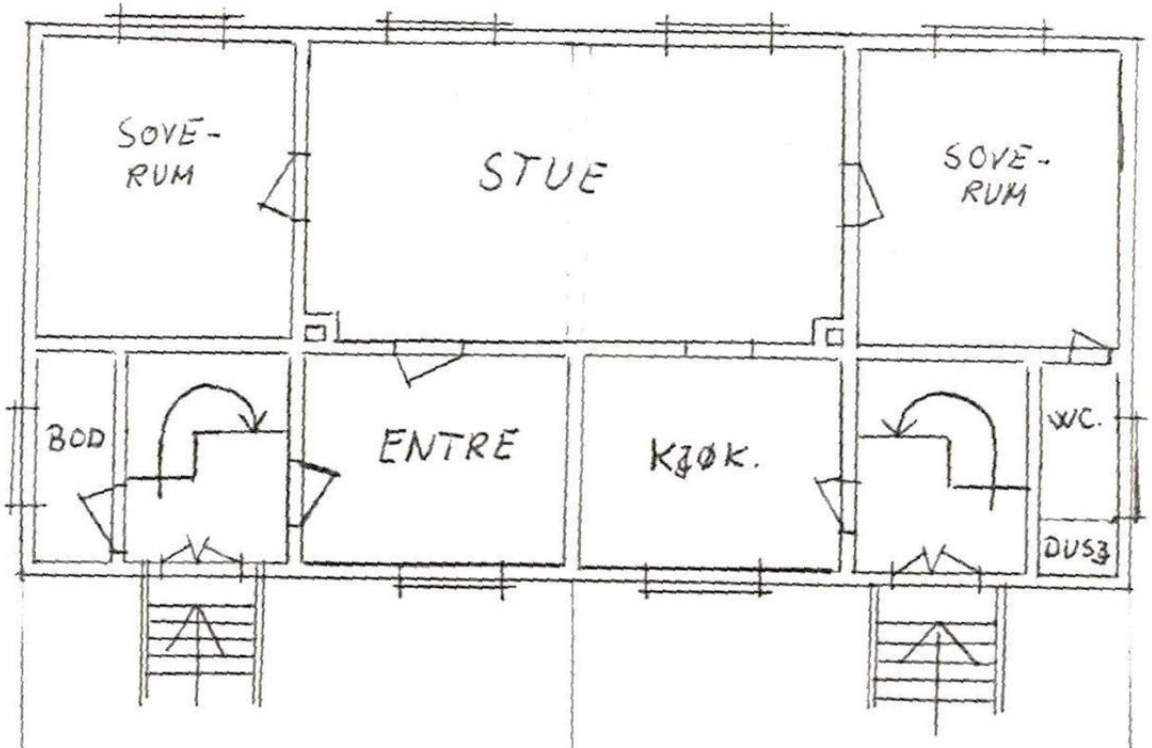


GODKJENT
Tønsberg Byggningsråd
den 4.5.77 J.nr. 46/1977.
Sak. 86.

KRISTIAN KARLSEN.
Halfd. Wilhelmsens Alle´ 32.
M=1:50

0 3 6 X J / 148951 Geomatikk
1009/225/0/0 1977 6 - Tegninger

Bygn. sjef. i Tønsberg
2 APR1979
Mottatt:
Arkivnr.:

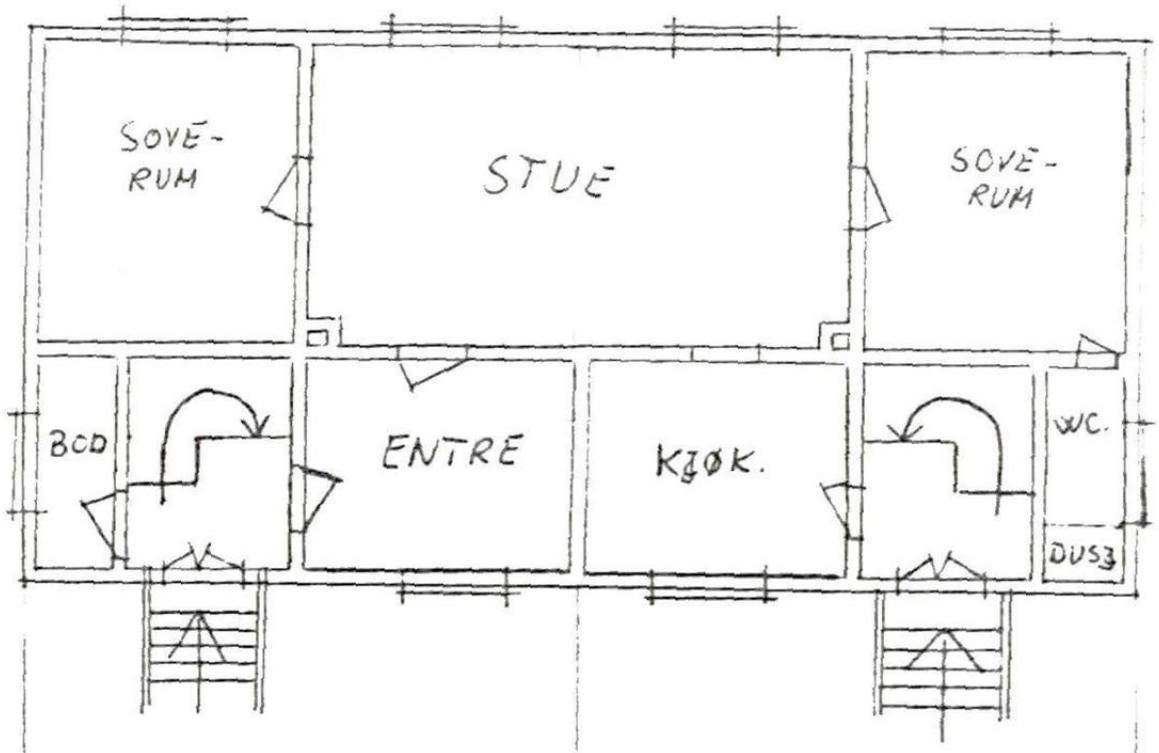


HUSTYPE C.

FREMTIDIG PLANLØSNING

S

Bygn. sjef. i Tønsberg
2 APR1979
Mottatt:
Arkivnr.:



S

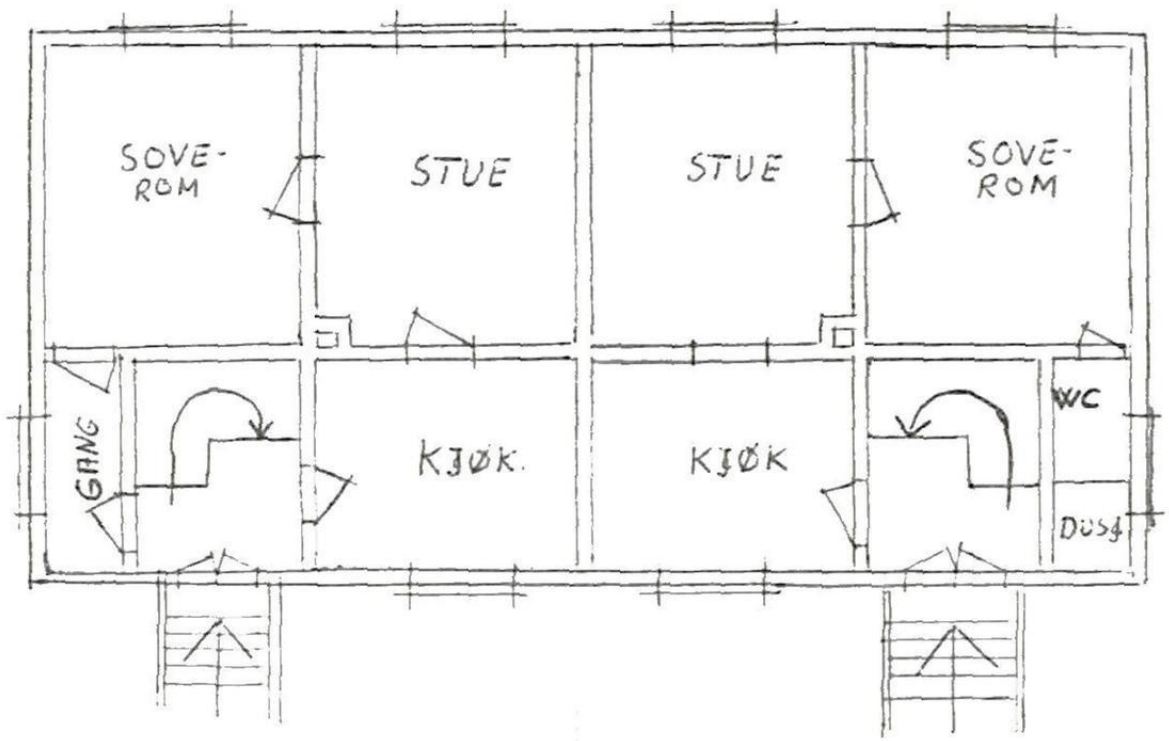
1 ETASJE

1 ETASJE

HUSTYPE C.

FREMTIDIG PLANLØSNING

Bygn. sjef. i Tønsberg
2 APR 1979
Mottatt:
Arkivnr.:



→ S

1 ETASJE

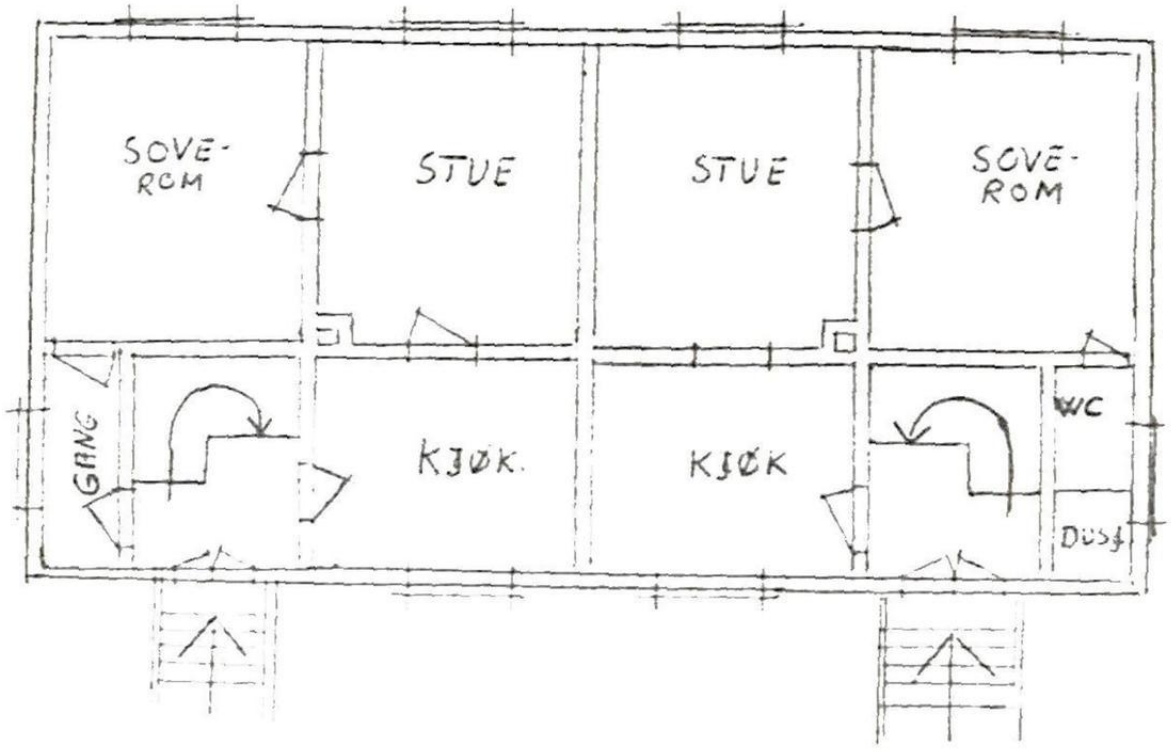
1 ETASJE

HUSTYPE C.

NÅVÆRENDE PLANLØSNING

Hald. Wilh. allé 32

Bygn. sjef. i Tønsberg
2 APR1979
Mottatt:
Arkivnr.:



→ S

1 ETASJE

1 ETASJE

HUSTYPE C.

NÅVERENDE PLANLØSNING

K.

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

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 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

Bestemmelser til reguleringsplan for Sykehusområdet

Planid 3803 20090018
Dato: 12.06.2023
Vedtatt av utvalget for plan og bygg 24.11. 2023 sak 196/23
Bestemmelser til plankart datert 09.06.2023

§ 1
Generelt

§ 1.1 Hensikt med planen
Legge til rette for utvikling av helseforetakene Sykehuset i Vestfold og Psykiatrien i Vestfold:

- Utbyggingsmuligheter
- Opprettholde akuttberedskap
- God og sikker tilgjengelighet
- Robust plan som gjør det mulig for helseforetakene å utvikle sin virksomhet i tråd med endrede behov for spesialisthelsetjenester i befolkningen i framtida

Løsninger som også ivaretar nabolagets behov:

- Grøntområder for lek og uteopphold, både for helseforetakene og for boligene
- Parkeringsløsninger og trafikkløsninger som dekker helseforetakenes behov og samtidig skjermer boligområdene

§ 1.2 Reguleringsformål (Pbl.§12-5)
Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr.1)

- Frittstående småhusbebyggelse
- Institusjon – Sykehus (In1-In6)
- Institusjon – Sykehus / Helikopterplass (In7)
- Uteoppholdsareal (U1-U3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5 nr.2)

- Kjøreveg (K1-K9)
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass (KHP1- KHP2)
- Leskur (LP1, LP2)
- Jernbane – vertikalt nivå 3 (over grunnen)
- Avkjørsler (A1-A25)

Grønnstruktur (Pbl. §12-5 nr.3)

- Friområde (F1-F3)
- Vegetasjonsskjerm (VS1-VS4)

Hensynssoner (Pbl. §12-6)

- Bevaring kulturmiljø (H570_1 - H570_2)
- Frisiktsone (H140_1 – H140_26)

§ 2
Felles bestemmelser (Pbl. § 12-7)

§ 2.1 Støy
Innendørs støygrenser og anbefalte støygrenser for uteoppholdsplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal tilfredsstille de til enhver tid gjeldende retningslinjer og forskrifter for behandling av støy i arealplanlegging.
Støyberegning og plan for støyreduserende tiltak på fasader på eksisterende bebyggelse i og utenfor planområdet, samt evt. andre nødvendige avbøtende tiltak, skal foreligge ved søknad om rammetillatelse ved etablering av ny støyende virksomhet. Sumstøy (fra flere støykilder) skal også vurderes.

Støyplan for anleggsstøy i bygge- og anleggsfasen skal også foreligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 2.2 Krav til bilparkering
Innenfor planområdet tillates det maks 1200 parkeringsplasser. Maks 810 parkeringsplasser kan reserveres for ansatte og øvrige parkeringsplasser skal reserveres for besøkende. Minst 670 plasser skal dekkes i In5 og In7. Øvrige plasser etableres ved utbygging på In1, In3 og In6.
Innenfor delområdene In1, In3, In4, In5, In6 og In7 tillates parkeringsanlegg som eget formål i parkeringshus.

Innenfor delområdene In1, In3, In4, In5 og In6 tillates parkeringsanlegg som eget formål i parkeringskjeller.

Innenfor delområdene In1, In3, In4, In5 og In6 tillates parkeringsanlegg som eget formål på bakkeplan. Anlegget skal skjermes med vegetasjon og for øvrig gis en tiltalende og kvalitativt god utforming mht. omgivelsene.

Minst 3% av parkeringsplassene skal være merkede handikapplasser, plassert ved de mest sentrale inngangene, også ved personalinngang.

§ 2.3 Krav til sykkelparkering
Det skal legges til rette for minimum 300 parkeringsplasser for sykler i større samlede anlegg, fordelt på følgende områder:

- Nær hovedinngang til sykehuset (In1 og In5)
- Nær personalinngang til sykehuset (In1)
- Nær personalinngang til psykiatrien (In3)

Parkeringsanleggene skal ligge nær inngangene, være godt synlige og lette å finne fram til og bruke, og skal ha stativer med mulighet for låsing av rammer.

§ 2.4 Radon
Ny bebyggelse skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak etter den til enhver tids gjeldende bestemmelser.

§ 2.5 Automatisk fredede kulturminner
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart, jfr. § 8 i Kulturminnevernloven av 9 juni 1978. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.6 Grunnforhold

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge vurderinger som viser at bygging ikke er til fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, herunder grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

§ 2.7 Energi
Det skal benyttes vannbåren varme i alle nye bygg i planområdet. Nye tiltak skal ha tilknytningsplikt til fjernvarme, men kan helt eller delvis unntas fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 2.8 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming må legges til grunn for både inne- og utearealer iht. gjeldende bestemmelser.

§ 2.9 Etappevis utbygging og mindre tiltak
Etappevis utbygging tillates. Mindre tiltak som etter kommunens vurdering anses som mindre vesentlige kan iverksettes uten at rekkefølgebestemmelsene trer i kraft.
Avbøtende tiltak for støv/hvirvelstøv ved inn- og utflyginger skal utføres i form av fast dekke. Det skal utarbeides en rutine for jevnlig kosting og spyling av støv og sand.

§ 3

Bebyggelse og anlegg (In1-In7) (Pbl. § 12-5 nr.1)

§ 3.1 Arealbruk
Det kan bygges parkeringskjellere under bygninger og utearealer.

Større trær og annen eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

In1-In6: Områdene kan brukes til helseinstitusjon, sykehus, tilhørende parkering og virksomheter.

In7: Området kan brukes til helseinstitusjon, sykehus, tilhørende parkering og virksomheter, med helikopterlandingsplass på taket. P-husets bakkeplan og underetasje skal kun ha adkomst fra Skiringssalgaten (K7), og øvrige plan skal kun ha atkomst fra eksisterende p-hus på In5 (via A1 og A5).

Det kan bygges overdekket og skjermet gangbane over In5, sone 1 og 2, fra heis ved helikopterlandingsplass på In7 til gangfelt for kryssing av Halfdan Wilhelmsens allé ved akuttmottak. Gangbanen skal ha stigning og kurvatur som gjør den egnet for syketransport.

§ 3.2 Utforming og plassering av bygninger
Ny bebyggelse skal utformes slik når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk og farger at den framstår med et godt helhetlig preg. Samtidig må bebyggelsen deles opp i volumer tilpasset omgivelsene mht. både nær- og fjernvirkning.

In1: Langs Christian Fredriks gate (K6) skal bebyggelsen som strekker seg ut mot gaten deles opp med uterom med kvalitativ materialbruk, lignende U2.

In3: Den delen av bygningsmassen som vender mot småhusbebyggelsen langs Øvre Dietrichs vei skal deles opp vertikalt med markante inntrukne partier.

In5: Den delen av bygningsmassen som vender mot småhusbebyggelsen langs Thurmannsgate (K8) skal tilpasses trehusbebyggelsen mht. materialbruk og fasadeuttrykk. Oppdeling av bygningsmassen må vurderes.

In7: Fasade mot Skiringsalgaten (K7) må utformes på en slik måte at boligbebyggelsen skjermes mot sjenanse fra p-hus og bilbruk (for eksempel støy og lys). Denne utformingen må ses i sammenheng med opparbeidelse av vegetasjonsskjerm VS2.

§ 3.3 Byggehøyder

Følgende byggehøyder er tillatt på områder for Bebyggelse og anlegg:

Område	Sone	Generell maks. byggehøyde (kotehøyde)
In1	1	55,5
	2	50,5
	3	45,5
	4	61,5
	5	40,0
	6	65,0
In2		-
In3	1	40,0
	2	42,0
	3	38,0
	4	38,0
	5	29,5
	6	-
In4	1	35,0
	2 Pipe	60,0
In5	1 øst	32,0
	1	36,0
	2 øst	44,0
	2	48,0
	3	47,8
In6	Bygninger	61,5
In7	HK-plass	47,0

På 10% av det bebygde arealet kan det tillates å øke byggehøyden med 3 m mer enn angitt i tabellen, for bygging av innretninger for innsuging og utblåsing av luft, trapp, og overlys. For heis kan det tillates ytterligere høyde som ivaretar behov for heisteknisk installasjon. Slike oppbygg skal gis en god arkitektonisk utforming, minst mulig dominerende plassering og tilpasses til bygningsmassen for øvrig.

På In3, sone 6 skal det ikke bebygges.

§ 3.4 Utnyttelsesgrad

Følgende % bebygd areal (% BYA) er tillatt på områder for Bebyggelse og anlegg:

Område	% BYA
In1 + In6	70
In2	-
In3	65
In4	65
In5 +In7	65

In5 og In7 skal sees under ett når det gjelder BYA-tall.

In1 og In6 skal sees under ett når det gjelder BYA-tall.
For In2 settes ikke BYA-tall. Dette er et bevaringsområde og ev. utbygging skal vurderes i forhold til antikvariske hensyn, bl.a. når det gjelder høyder og BYA.

Maksimalt tillatt brutto areal (BTA) planen hjemler er 157 000 m2 i hele planområdet.

§ 3.5 Uteoppholdsarealer (U1-U3)
På områdene for Bebyggelse og anlegg (In1-In7) skal det settes av og opparbeides uteoppholdsarealer med god brukskvalitet til ulike behov for helseforetakene. Det skal settes av arealer for ulik bruk og utforming. Der det ligger til rette for det (beliggenhet, type areal, utforming) skal uteoppholdsarealene også kunne gjøres tilgjengelige for allmennheten.

Innenfor U3 skal det opparbeides en sykehuspark og lekepark som skal utformes med en høy andel beplantning. Lekeparken skal fremstå med et godt helhetlig preg og skal tilrettelegges med egnede lekeapparater for både store og små barn. Minst 3 gangfelt skal etableres over privat vei fra inngangspartier i sykehusbebyggelsen og til frem til lekeparken.

I tillegg til U1-U3, skal følgende uteoppholdsarealer skal settes av:

Område	Uteoppholdsareal m2
In1 + In6	4 500
In3	3 800
In5	1 900

§ 3.6 Utomhusplan
Før det gis rammetillatelse for utbygging på de enkelte delområdene skal det foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200. Planen skal blant annet vise:

- plassering av eksisterende og ny bebyggelse
- bygg som skal rives
- opparbeiding av offentlige trafikkområder
- gang- og sykkelarealer
- kjørearealer med atkomster
- varelevering
- laste- og manøvreringsareal
- bussoppstillingsplasser • bil og sykkelparkering
- skiltplan (herunder elektronisk visningssystem for tilgjengelige p-plasser)
- oppstillingsplasser for taxi
- eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- murer og gjerder
- type belegg (gress, grus, heller, kantstein, asfalt m.m.)
- belysning
- kunstinstallasjoner
- offentlige friområder
- arealer for uteopphold
- lekeapparater
- behandling av overflatevann/fordrøyning
- lokalklimatisk vurdering
- renovasjonsløsninger
- energibrønner

- plassering av trafoer

Unntatt fra dette er mindre tiltak der kommunen avgjør om det skal kreves utomhusplan og evt. hvor stort område innenfor reguleringsområdet hver enkelt utomhusplan skal omfatte, for eksempel av offentlig veg, tilstøtende friområder m.m.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5 nr.2)

Opparbeidelse av veganleggene er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

§ 4.1 Dokumentasjonskrav

Før igangsetting av tiltak på samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur må godkjente detaljplaner foreligge. For tiltak på K1/Halfdan Wilhelmsens allé som påvirker det gjennomgående profilet i gata skal det trekkes opp sammenhengende geometriplan fra Stenmalen til Heimdalkrysset.

§ 4.2 Kjøreveg K1, K3 og K9

Det tillates justering av formålsgrenser, plassering av avkjørsler med tilhørende frisiktsoner og kollektivholdeplasser så lenge det ikke strider mot planens intensjon og nødvendig SOSI-format innsendes etter gjeldende krav.

Det kan tillates overbygging av offentlig kjøreveg K9 som forbinder In1/In6 og In3. Fri høyde under overbyggingen skal være minimum 4,5 m. Det kan tillates underbygging av offentlig kjøreveg K9 som kulverter for tekniske installasjoner, gangtrafikk og kjøretrafikk som forbinder byggeområdene på begge sider.

Der hvor gangbane krysser Halfdan Wilhelmsens allé (K1), skal det gjennomføres trafikksikrende tiltak i form av trafikklys/blinkende lys og med intensivbelysning.

§ 4.3 Bruk av avkjørsler

Avkjørsel	Type trafikk, framtidig
A1	Inn til p-hus
A2	Legevakt, p-hus samt gbnr.: 1009/260 og 265.
A3	Kun tillatt som atkomst til reserverte p-plasser for ansatte på In5 og p-husets (In7) bakkeplan, samt besøkende til legevakt og gbnr: 1009/265 og 260. Dette skal minimum sikres gjennom skiltplan.
A4	Kun tillatt som atkomst til reserverte p-plasser for ansatte på In5 og p-husets (In7) underetasje samt gbnr.: 1009/260 og 265. Dette skal minimum sikres gjennom skiltplan.
A5	Ut fra p-hus
A6	Hovedinngang, drosjer, HC-plasser, henting/levering pasienter
A7	Ambulanser rykker ut, inn etter oppdrag, sykkelparkering
A8	Bolig
A9	Kun tillatt for sykehus, serviceutkjøring, drosjer og helsebuss og inn- og utkjøring for service.
A10 - A 15	Bolig
A16	Psykiatrien, sykehuset, brystsenter
A17	Psykiatrien
A18	Hovedadkomst psykiatrien
A19	Psykiatrien, akuttinngang
A20 - A21	Teknisk sentral
A22	Sykehuset bi-inngang
A23	Sykehus varemottak
A24	Sykehus akuttsenter inn
A25	Sykehus akuttsenter

A26 Sykehus ambulanseinngang
A27 Sykehus Helseekspressen
A28 Psykiatrien
A29 Psykiatrien. Kun tillatt som atkomst til p-plasser In3, sone 1.
A30 Kun tillatt for Sykehus serviceadkomst, drosjer og helsebuss.

§ 4.4 Sikring mot jernbanen
Det skal settes opp sikkerhetsgjerde mot jernbanen.

§ 4.5 Privat adkomst K5
K5 er en supplerende, privat kjøreadkomst kun tillatt for In3, sone 4 og 5. K5 skal utformes slik at den danner minst mulig skille mellom friområdene F2 og F3.

§ 5
Grønnstruktur (Pbl. §12-5 nr.3)

§ 5.1 Friområder (F1-F3)
- De offentlige friområdene skal benyttes til allmenn rekreasjon, lek og sport.
- Eksisterende vegetasjon skal i hovedsak bevares.
- Det skal legges stor vekt på at offentlige friområder og felles grøntanlegg danner en god helhet.
- Mindre bygg eller anlegg, ballplasser, klatre-/lekeinstallasjoner, turveier og annet som har tilknytning til formålet friområde, kan tillates.
- Områdene skal sikres med tanke på at barn og unge er de primære brukerne.
- Kvalitativ materialbruk skal vektlegges.

§ 5.2 Vegetasjonsskjerm (VS1-VS4)
Det skal etableres private vegetasjonsskjermer mot boligområdene og jernbanen. Det skal brukes stedegen vegetasjon.

§ 6
Hensynssoner (Pbl. §12-6)

§ 6.1 Bevaring av kulturmiljø H570_1
Den tidligere overlegeboligen er fredet etter kulturminneloven. Fredningen omfatter overlegeboligen (både eksteriør og interiør) med terrasse og sidefløy, samt gårdsplass og hage. Endringer på eiendommen eller bygningen er ikke tillatt. Alle tiltak på eiendommen/bygningen som går utover vanlig vedlikehold må søkes om hos kulturminnemyndigheten.

§ 6.2 Bevaring av kulturmiljø H570_2
- Rivning av bestående bebyggelse: Bygningen tillates ikke revet.
- Reparasjon og istandsetting: Ved reparasjon og istandsetting av bygningen skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares el. tilbakeføres til tidligere utforming. Originale detaljer og bygningsdeler skal bevares.
- Interiører: Verneverdige interiører skal bevares med hensyn til planløsning, materialbruk.
- Overflatebehandling og bygningsdeler.
- Tilbygg, påbygg av bestående bebyggelse: Bygninger kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle på- og tilbygg må

underordnes og tilpasses den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og material- og fargebruk.

- Hager: Vernet omfatter også hagene som i størst mulig grad bør ha tradisjonell vegetasjon. Eldre gjerder, porter, rekkverk og trapper skal bevares.

§ 6.3 Frisikt H140_1 – 26
I frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde på 0,5 meter over terreng. Frisiktsonen skal planeres og beplantes på en slik måte at fri sikt i avkjørsler og vegkryss ikke hindres. Oppstammede trær tillates. Eksisterende bygninger plassert i frisiktsoner omfattes ikke av § 6.3, men ved rivning o.l. vil bestemmelsen være gjeldende.

§ 7
Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §12-7, nr.10)

§ 7.1 Tiltak som er knyttet til utbygging på delområdene In1, In3, In4 og In6
Før brukstillatelse kan gis for In1, In3, In4 og In6 skal følgende tiltak være utført:

- Ombygging av offentlig kjøreveg K3/K9 Håkon femtes gate med flytting av traseen, redusert stigning, sammenhengende gang-/sykkelvei-forbindelse med fysisk skille til kjøretrafikken, opparbeidelse av tiltak i krysset Håkon femtes gate/Christian Fredriks gate, iht. § 4.1 Dokumentasjonskrav.

§ 7.2 Tiltak som er knyttet til utbygging på delområdene In1 og In6

Før det gis igangsettingstillatelse utover peling og fundamentering, skal avbøtende tiltak for støv/hvirvelstøv være gjennomført og rutine for jevnlig kosting og spyling skal foreligge jf. § 2.9.

Før brukstillatelse kan gis for In1 og In6 skal følgende tiltak være utført:

- Tosidig kollektivholdeplass og avkjørsler/kryss med frisiktsoner skal være etablert i K1, iht. § 4.1 Dokumentasjonskrav.
- Opparbeiding av privat uteoppholdsarealer U1, U2, iht. § 3.5 Uteoppholdsarealer og offentlig friområde F1, iht. § 5.1 Friområder. Eksisterende bygningsmasse på F1 skal rives senest 2 år etter at brukstillatelse er gitt for erstatningsbygg på In3.
- Fjerning av p-plasser og opparbeiding av gang-/sykkelveg og annen veggrunn i offentlig kjøreveg K2/Christian Fredriks gate, iht. § 4.1 Dokumentasjonskrav.
- Kartlegging etter retningslinje T-1442 av innendørs støyforhold i gul støysone jf. støyrapport SINTEF 19.10.2017. Dersom innendørs støy i eksisterende bebyggelse overskrider krav i byggteknisk forskrift, skal avbøtende tiltak utføres iht. kartleggingen. Det skal dokumenteres hvor det er behov for støyavbøtende tiltak og hvor dette er utført.
- Trafikksikrende tiltak der hvor gangbane krysser Halfdan Wilhelmsens allé, jf § 4.2.

§ 7.3 Tiltak som er knyttet til utbygging på delområde In3
Før brukstillatelse kan gis for In3 skal følgende tiltak være utført:

- Opparbeiding av offentlige friområder F2, F3 og privat vegetasjonsskjerm VS4, iht. § 5 Grønnstruktur.

§ 7.4 Tiltak som er knyttet til utbygging på delområde In5
Før brukstillatelse kan gis for In5 skal følgende tiltak være utført:
• Opparbeiding av utearealer på området In5, iht. § 3.6 Utomhusplan.

§ 7.5 Tiltak som er knyttet til utbygging på delområde In7
Før igangsettingstillatelse kan gis på In7 skal følgende tiltak være utført:

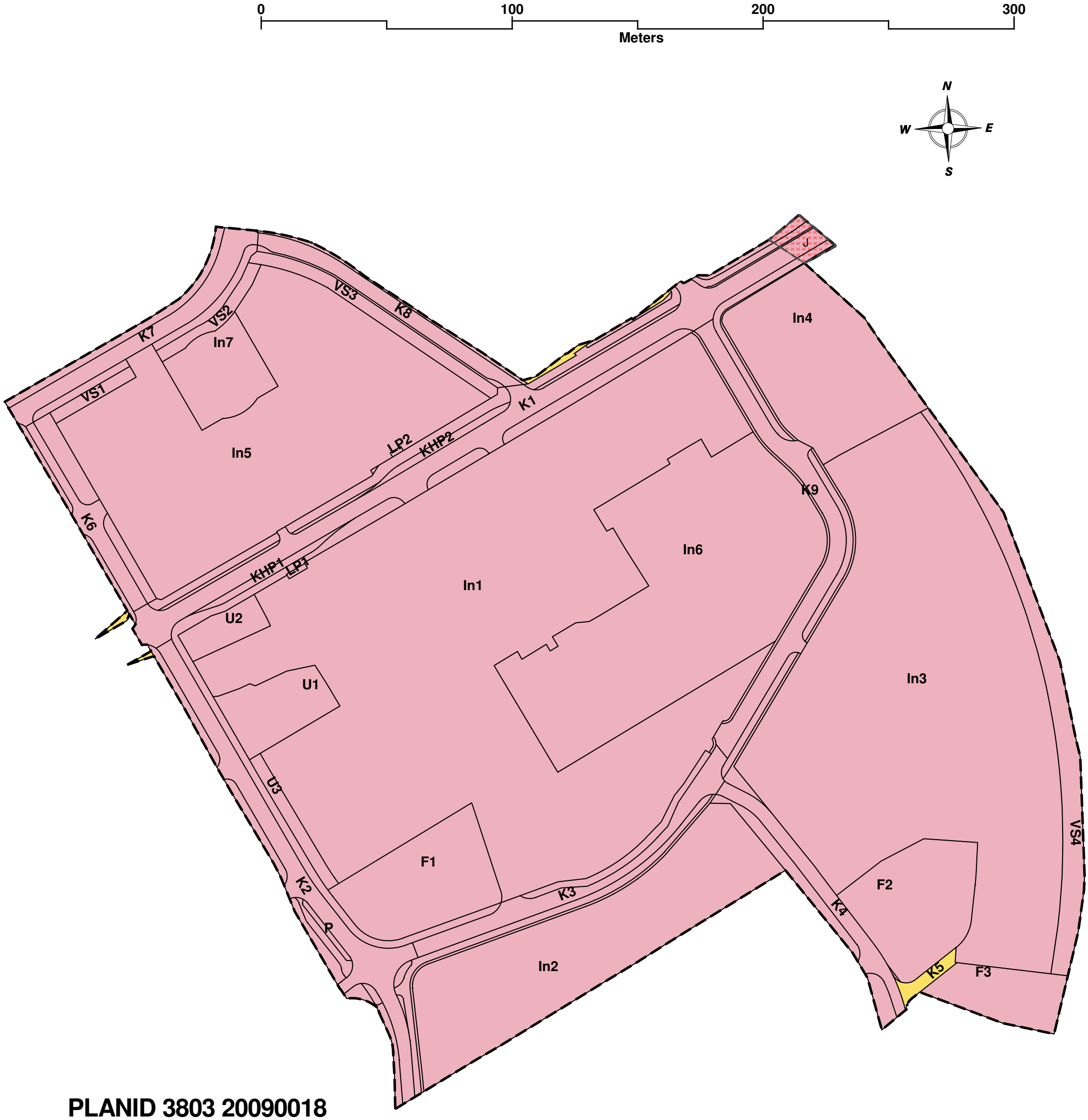
- Opparbeiding av fortau og avkjørsel A3 og A4 i offentlig kjøreveg K7/Skiringsalgata, iht. § 4.1 Dokumentasjonskrav.
- Opparbeiding av private vegetasjonsskjermer VS1, VS2, VS3, iht. § 5.2 Vegetasjonsskjerm.
- Opparbeiding av utearealer på område In5, sone 1 og 2, iht. § 3.6 Utomhusplan.
- Støyreduserende tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor rød og gul støysone grunnet økt trafikkstøy i K6 i forbindelse med etablering av nytt p-hus, iht. § 2.1 Støy.
- Avkjørselen fra gbnr. 1009/265 til Halfdan Wilhelmsens allé forutsettes stengt.

§ 7.6 Tiltak knyttet til utbygging i hele planområdet:

- Krysset Halfdan Wilhelmsens allé – Stenmalveien skal være etablert før utbygging ut over 142 000 m2 BTA tillates.

Sist revidert 6.03.2020

Mindre vesentlig endring i ht. UBA-sak: 114/12 , den 31.08.2012.
Mindre endring vedtatt i UBA-sak: 008/18 den 26.01.2018
Endring av detaljregulering av Sykehusområdet iht. BY-sak: 018/074, den 20.06.18.
Endring vedtatt i UPB i møte 28.2.2020



PLANID 3803 20090018

EIERFORM

04.03.2020 CDY

Tegnforklaring

	Vert. nivå 2 (på bakken)		Vert. nivå 3 (over bakken)
———	RpFormålGrense	———	RpFormålGrense
– – –	RpGrense	– – ·	RpGrense N3
▭	offentlig	▭	offentlig N3
▨	felles		
▭	annen eierform (privat)		

TÖNSBERG · KOMMUNE ·

TEGNING · TIL · ARBEIDERBOLIGER · VED · ENGGATEN ·

· MST. 1 : 100 ·

· TYPE · 2 ·

Byggn. Anm. No. 53, 54, 57, 58
19



· HOVEDFACADE ·

SIDEFACADE ·

· MARKLINJEN · RETTER · SIG · EFTER · DE · STEDLIGE · TERRAINFORHOLD ·

10 0 5 10 15 20 MT.

Tønsberg i Marts 19.

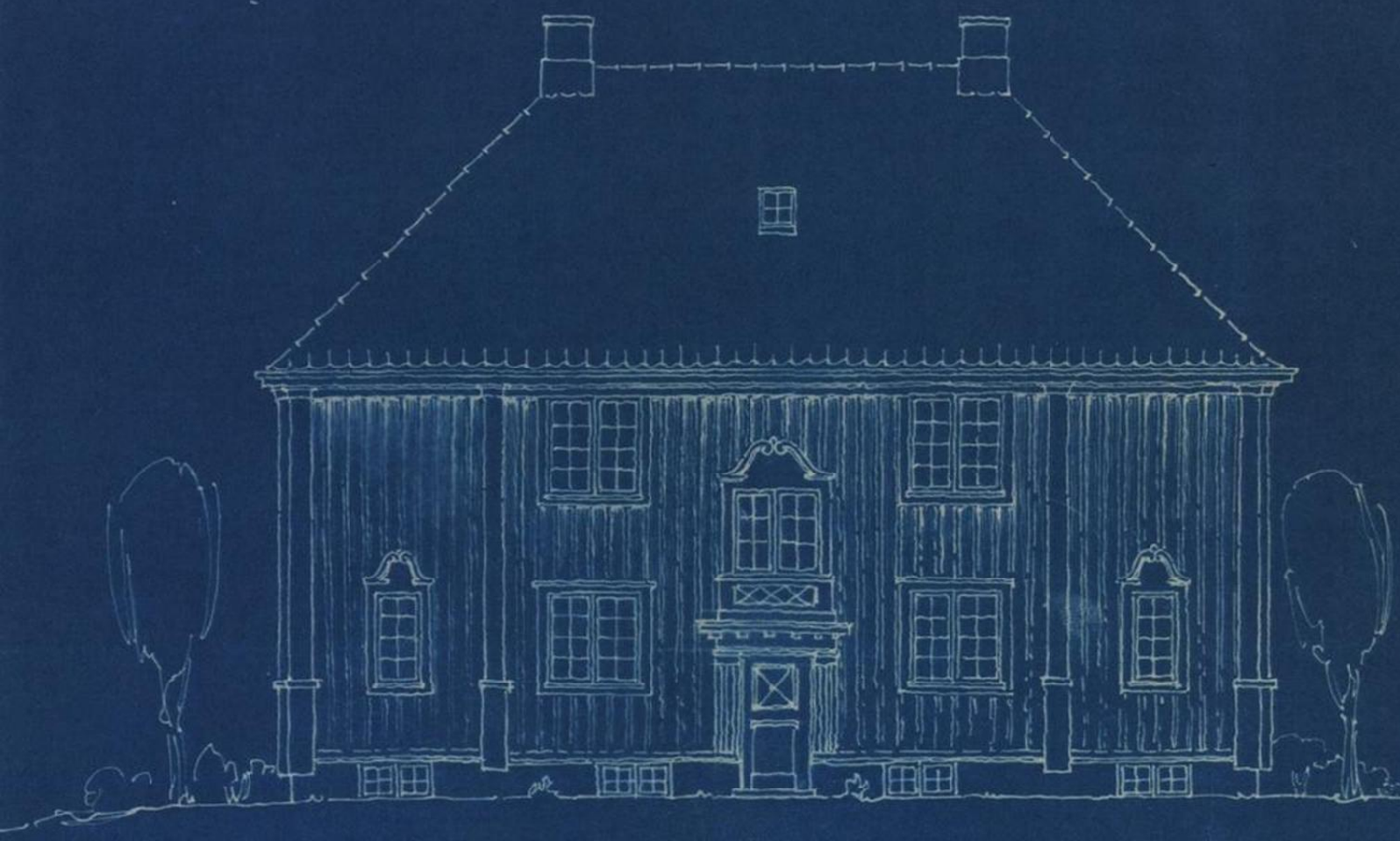
· TØNSBERG · KOMMUNE ·

TEGNING · TIL · ARBEIDERBOLIGER · VED · ENGGATEN ·

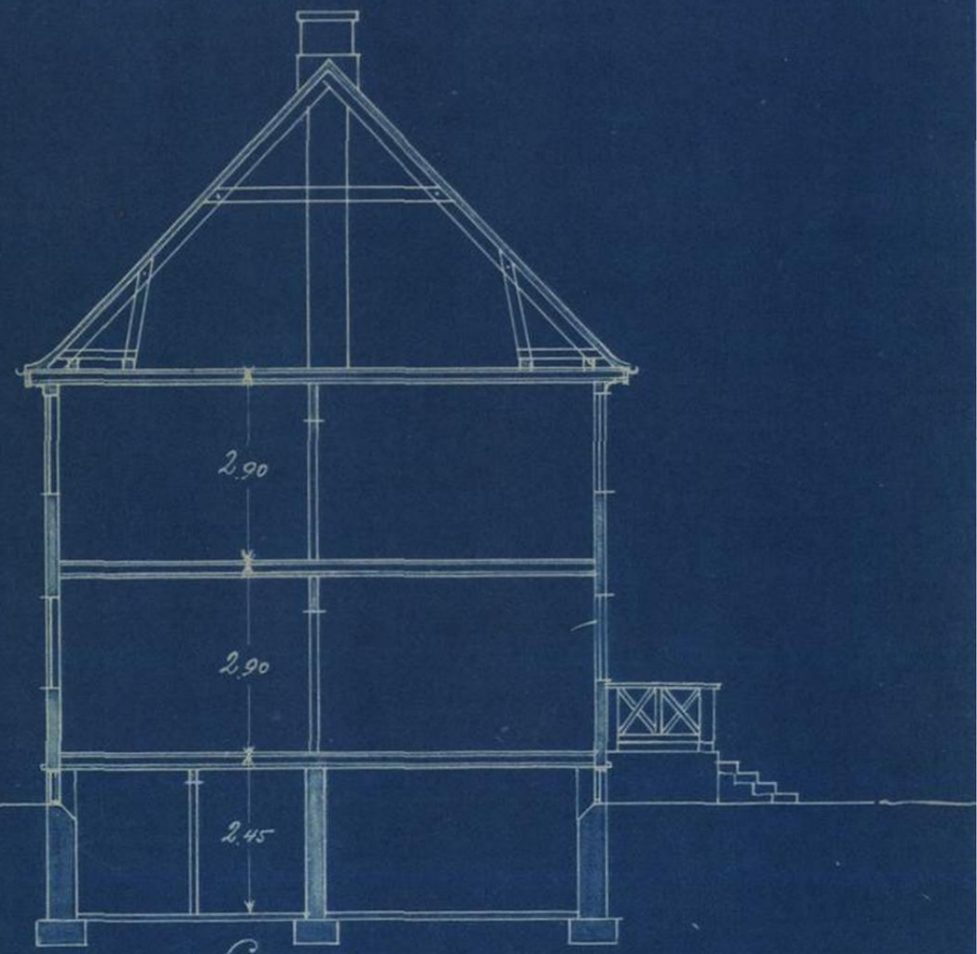
MST · 1:100 ·

· TYPE · 2 ·

Bygn. Anm. Nr. 13.54.11.1
19 19



· BAKFACADE ·



SNIT · A–B ·

MARKLINJEN · RETTER · SIG · EFTER · DE · STEDLIGE · TERRAINFORHOLD ·

· 10 0 5 10 15 20 MT ·

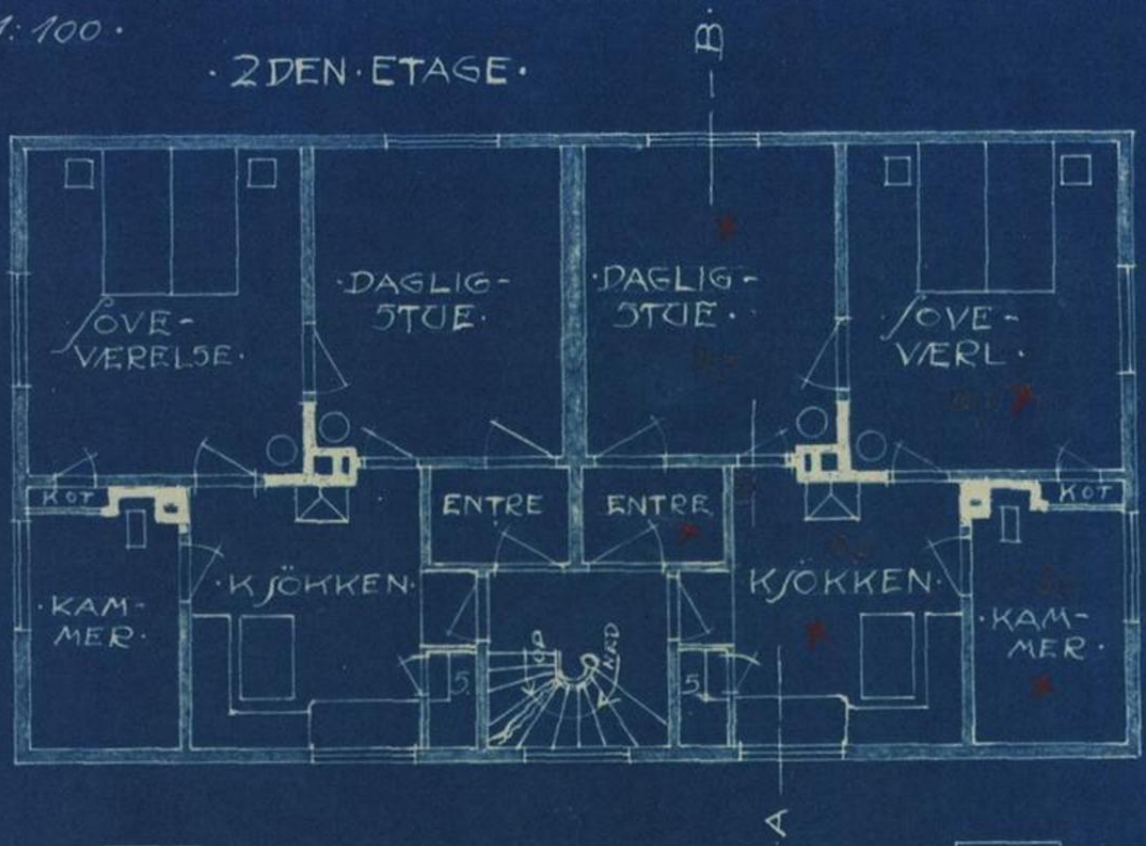
Tønsberg i Mai 19.

TØNSBERG KOMMUNE

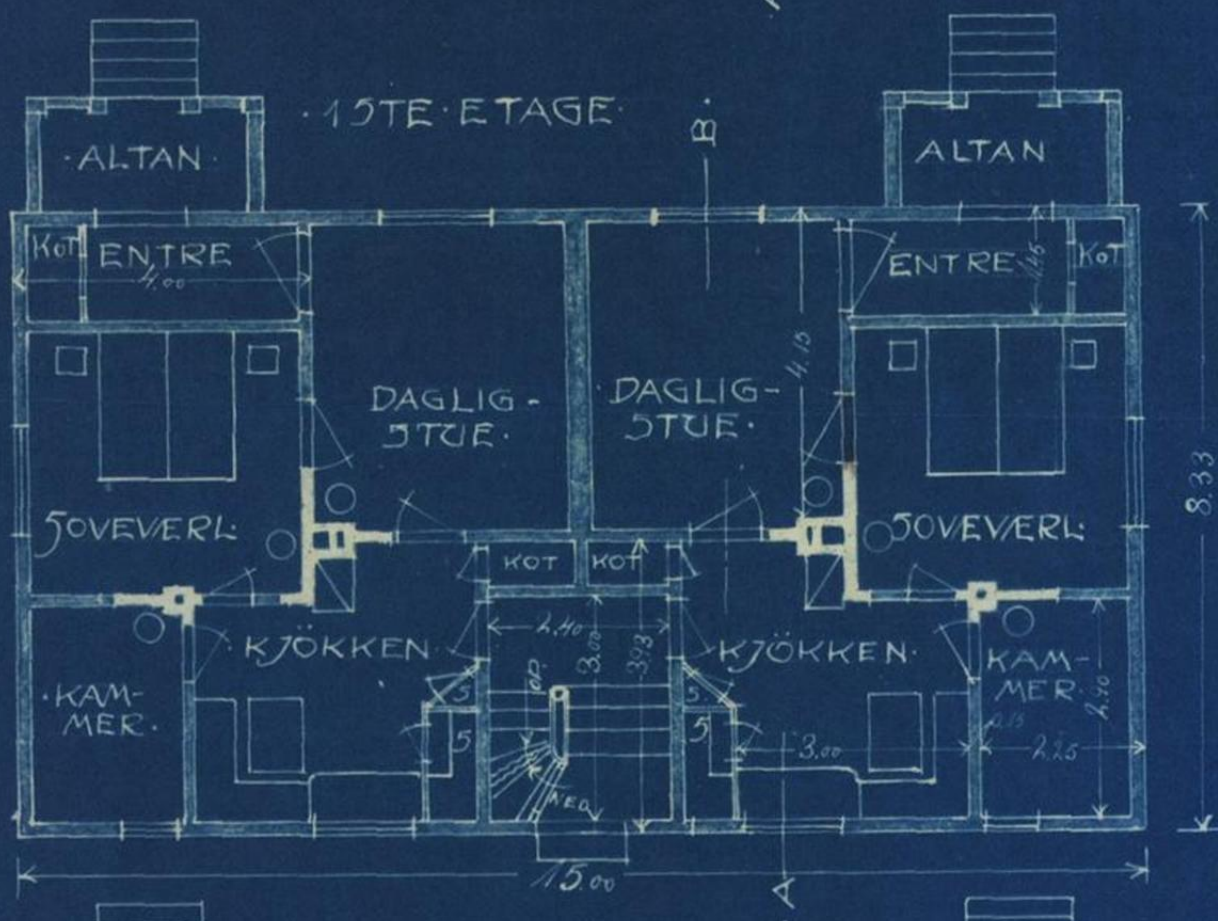
TEGNING TIL ARBEIDERBOLIGER VED ENGGATEN

MÅLT 1:100

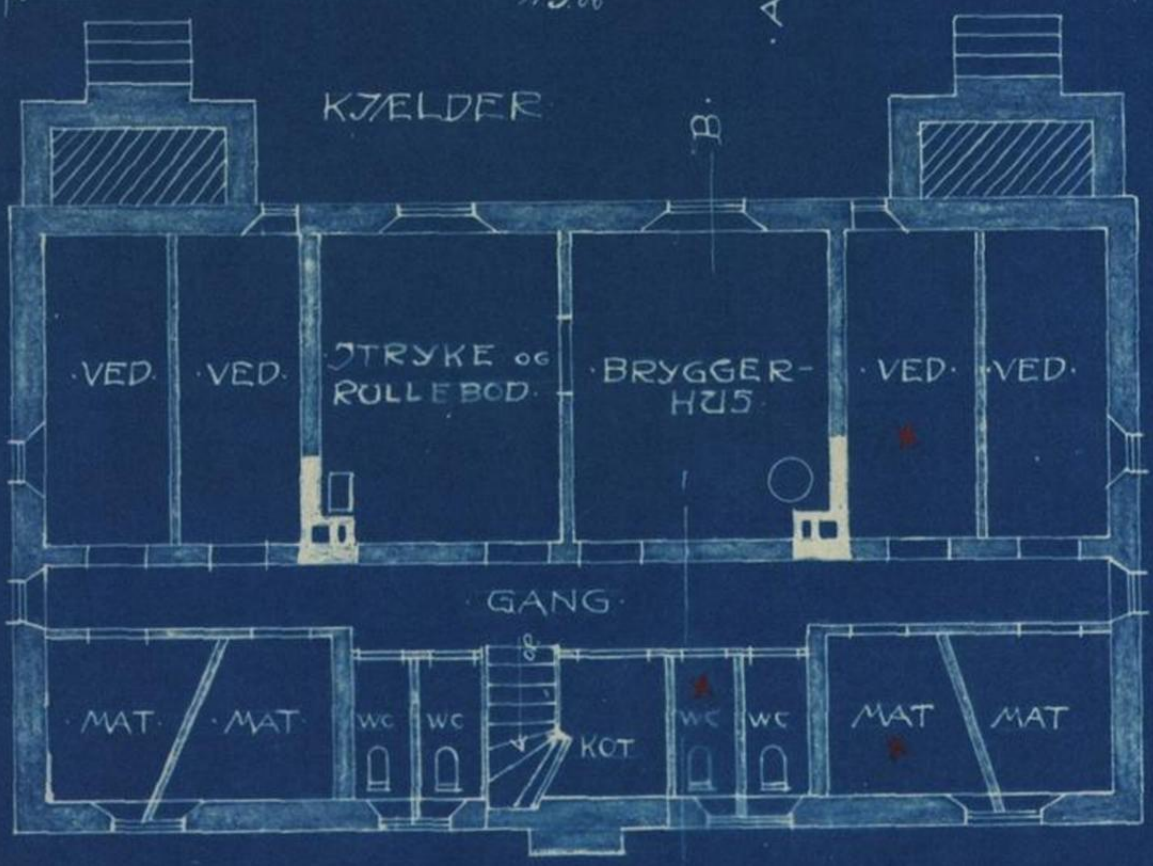
2DEN ETAGE



1STE ETAGE



KJELDER



10 0 5 10 15 MT.

Bygn. Anm. Nr. 51/63

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 ≤ 60m^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 ≤ 60m^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

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

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

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

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)

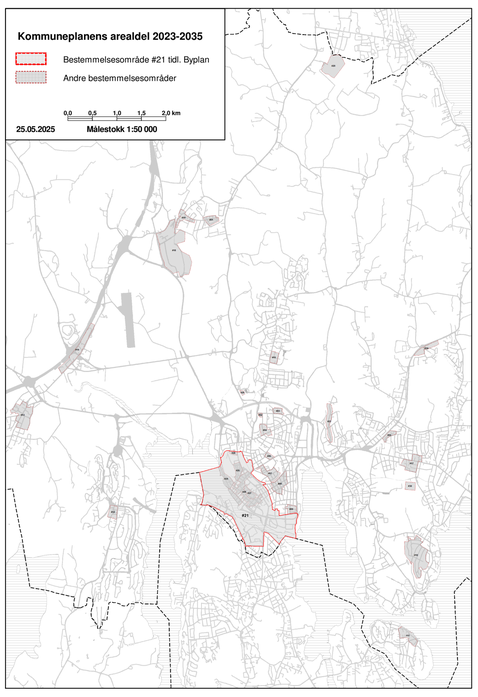
- Særskilt angitt hensyn - Hensyn til luftfart
- Særskilt angitt hensyn - Hensyn landskap
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring naturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring kulturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Sikring av mineralressurser
- Båndleggingssone - Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndleggingssone - 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

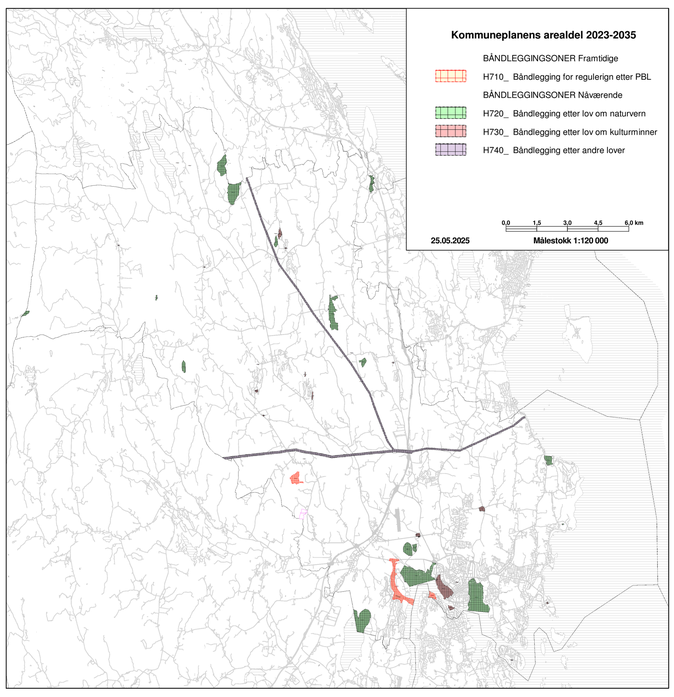
ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT

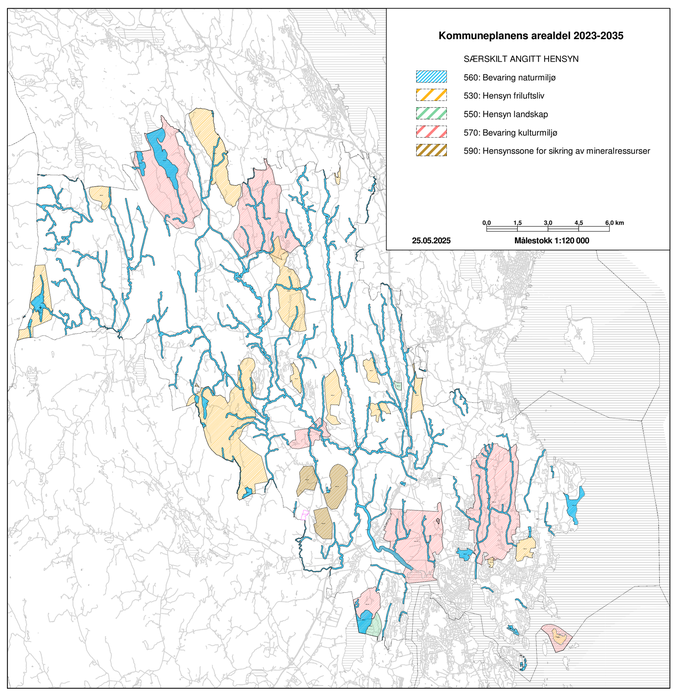
- Bestemmelsesområde
- Grense for 100m strandsone
- Byggegrense innenfor 100m-strandsone
- Byggegrense vassdrag
- Langsiktig utbyggingsgrense (KPBA)
- LNF-bolig

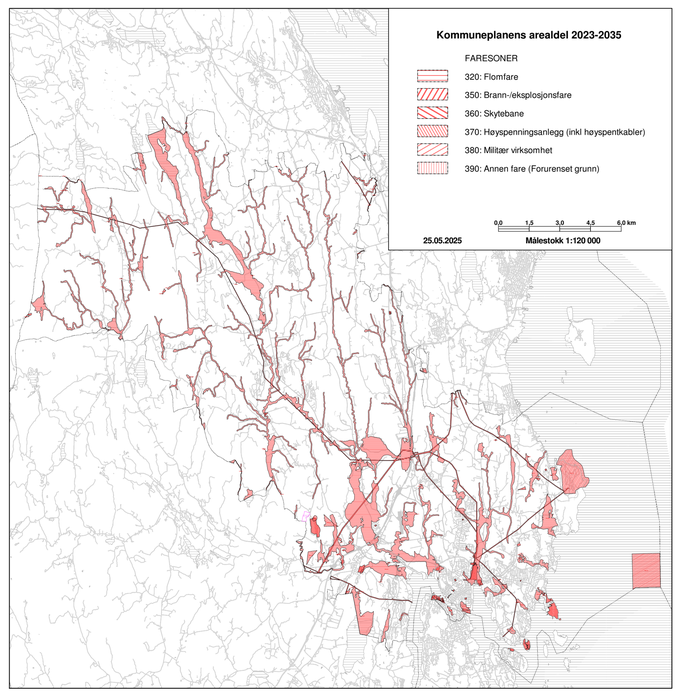
Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
Flyfoto: Norge i bilder 2020
Utarbeidet: Kristina Kjellsen 2023 og Siv Ing Christopher Dynes

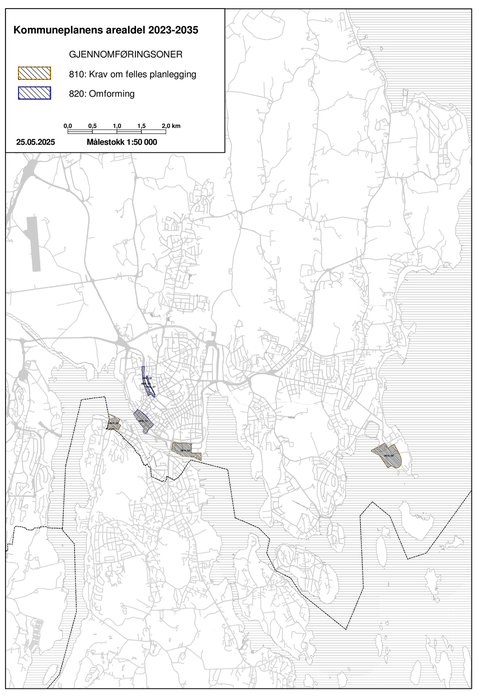
REVISJONER	
06.12.2024	Område N/E014 - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om fristfall av innsigelser datert 21.11.2024
25.05.2025	Område Kalsnes vest - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om fristfall av innsigelser datert 05.05.2025

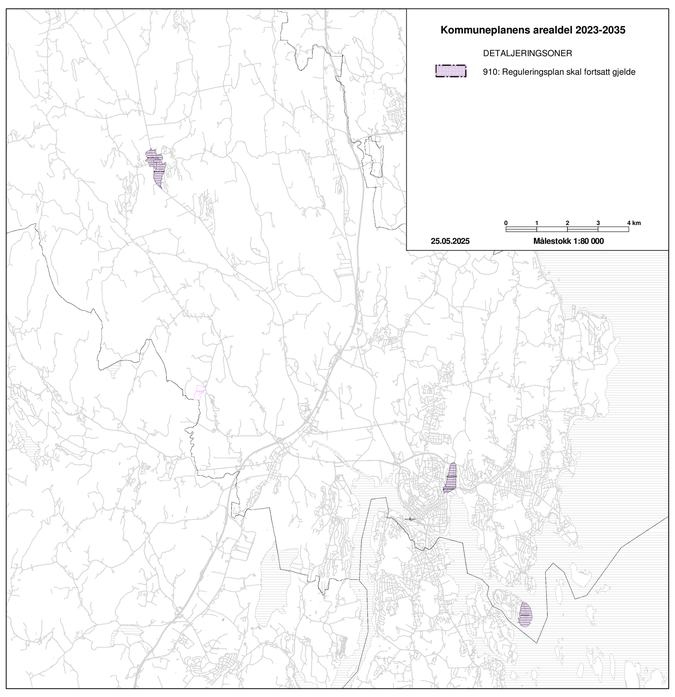


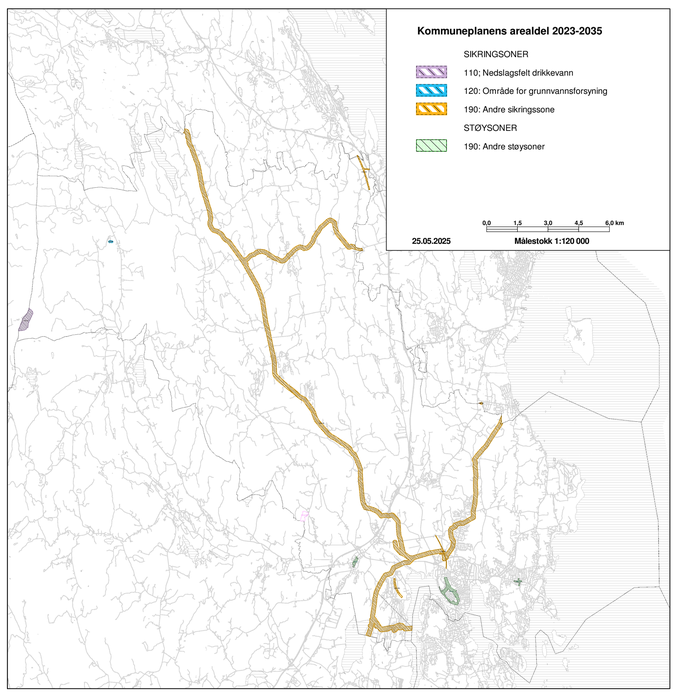


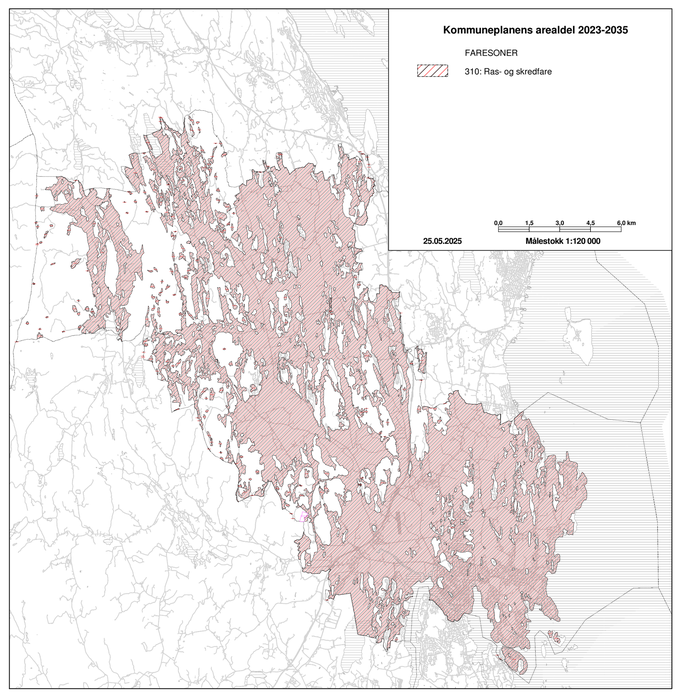








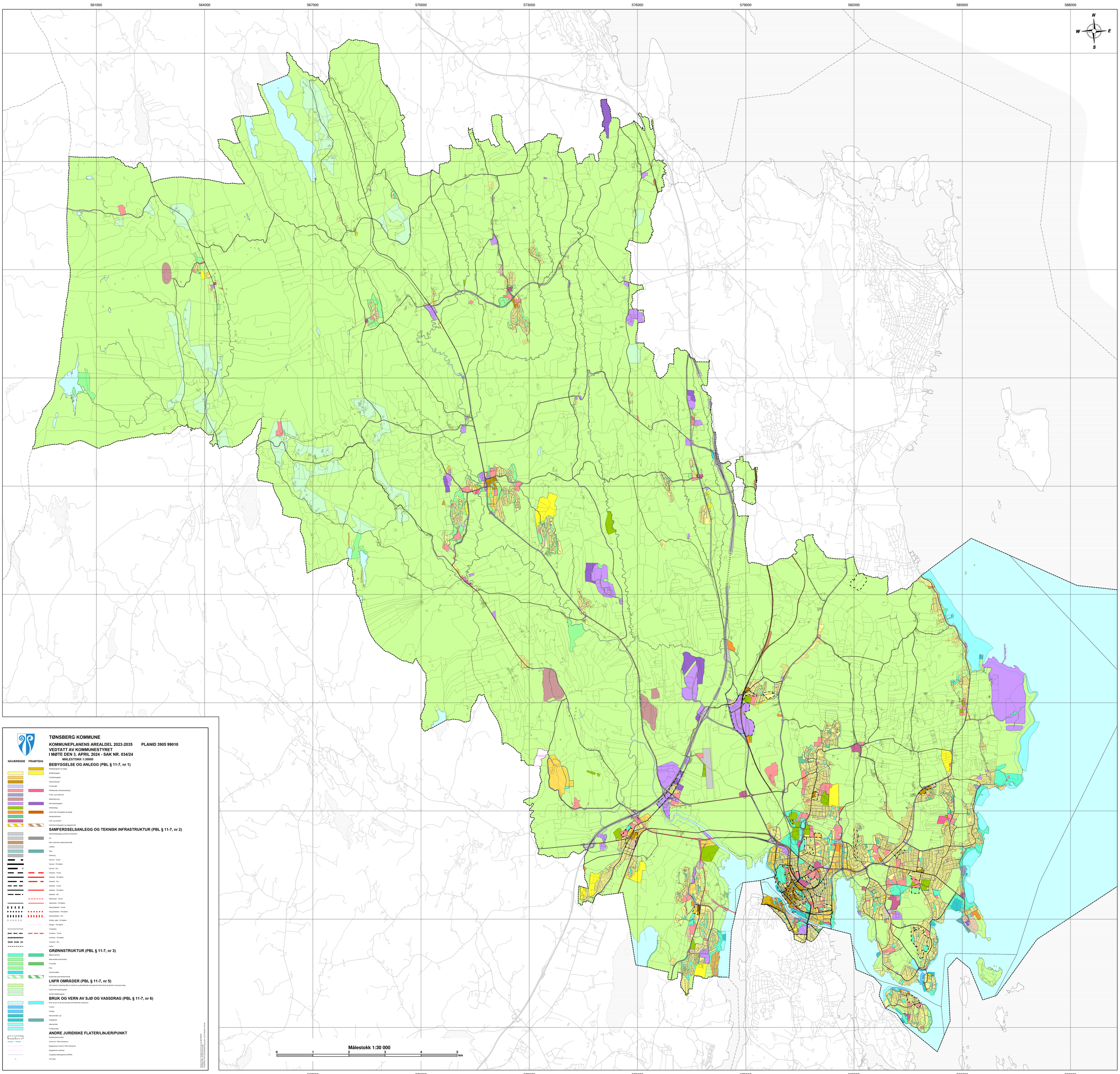




561000 564000 567000 570000 573000 576000 579000 582000 585000 588000

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 fortsatt gjelde

ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT

- Bestemmelsesområde
- Grense for 100m-strandsone
- Byggegrense nyere enn 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 Sr-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

N W E S

0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 3,0 km

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.