Kommuneplanens arealdel Sarpsborg 2021-2033

Bestemmelser

Høringsutkast – Til politisk behandling - formannskapet 27.08.2020 og bystyret 10.09.2020

Sist oppdatert: 11.08.2020

INNHOLDSFORTEGNELSE

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. pbl § 11-5) 1
§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6) 1
Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i: 2
 Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019 2
§ 3 HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8) 2
§ 3.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110 2
§ 3.2 Faresone – ras- og skredfare H310 2
§ 3.3 Faresone flomfare H320 2
§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 2
§ 3.5 Hensynssone friluftsliv H530 3
§ 3.6 Hensynssone naturmiljø H560 4
§ 3.7 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 4
§ 3.8 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 5
§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 5
§ 3.10 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning 5
§ 3.11 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 6
§ 3.12 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 6
§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER (jf. pbl § 11-9) 6
§ 4.1 Plankrav 6
§ 4.2 Unntak fra plankrav 7
§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge 8
§ 4.4 Forhold til jordloven og skogbruksloven 8
§ 4.5 Utbyggingsavtaler 8
§ 4.6 Nydyrking eller flytting av jord 9
§ 4.7 Universell utforming 9
§ 4.8 Skilt og reklame 9
§ 4.9 Parkering 10
§ 4.10 Støy 12
§ 4.11 Luftkvalitet 12
§ 4.12 Skredfare 13
§ 4.13 Flomfare 13
§ 4.14 Overvannshåndtering 14
§ 4.15 Slokkevann og forebygging av skogbrann 14

§ 4.16 Grunnforurensing 14
§ 4.17 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak 15
§ 4.18 Høyspenningsanlegg 15
§ 4.19 Estetikk og miljøkvalitet 16
§ 4.20 Naturmangfold 16
§ 4.21 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap 17
§ 4.22 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer 19
§ 4.23 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø 21
§ 4.24 Fjernvarme 26
§ 4.25 Bydelssentre 27
§ 4.26 Deponi 28
§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. pbl §§ 11-9, 11-10 og 11-11) 29
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg 29
§ 5.2 Grønnstruktur 38
§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse 39
§ 5.4 Bruk og vern av vann og vassdrag 45
VEDLEGG 1 – REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANENS AREALDEL 46

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2021-2033

Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor avgrensingen til kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser, arealformål og hensynssonerer er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Temakartene inngår som en del av planbestemmelsene og retningslinjene.

Alt areal skal der annet ikke er spesifisert gjennom bestemmelser beregnes i henhold til byggteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (JF. PBL § 11-5)

Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene for arealbruk. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

a. Kommuneplanens arealdel skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.

b. Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftlivsområder.

c. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.

d. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern og klima skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (JF. PBL § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken i kommunen. Planen gir også rammer for nye kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-6, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran arealformål og/eller bestemmelse i eldre reguleringsplan for samme areal med mindre annet er fastsatt i § 3.11, jf. pbl § 1-5. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommuneplanen, gjelde.

Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:

- Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019
- Kommunedelplan Langemyr-Langemyrfjellet 2005-2016, vedtatt 21.09.2006
- Kommunedelplan Kystsonen 2021-2033, vedtatt XX.XX.XXXX (under utarbeidelse, høringsutkast vedtatt 10.09.2020)

Retningslinje til § 2

Reguleringsplaner som ikke omfattes av hensynssone H910 (reguleringsplaner som gjelder foran) jf. § 3.11 gjelder så langt de er i samsvar med kommuneplanen. De supplerer kommuneplanen ved bestemmelser eller mer detaljerte arealformål. For eksempel kan de angi områder som skal brukes som lekeplasser, parkering, grøntområder osv. innenfor et bebygd område som er satt av til bebyggelse og anlegg. Ved sammenfallende detaljerte arealformål/bestemmelser, gjelder kommuneplanen. For eksempel krav om antall parkeringsplasser

§ 3 HENSYNSSONER (JF. PBL § 11-8)

§ 3.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110 (jf. pbl § 11-8 a)

Innenfor hensynssonen for drikkevannskilden Isesjø, Vestvannet/Isnesfjorden og reservevannkilden Tvetervannet, skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap. Tiltak som kan forringe drikkevannkvaliteten tillates ikke.

§ 3.2 Faresone – ras- og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 a)

Se § 4.12.

Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist med faresone H310 på plankartet og på temakart Grunnforhold. Temakartet viser de ulike aktsomhetsområdene. Aktsomhetsområder for steinsprang omfatter ikke steinsprang som kan forekomme i små skrenter.

§ 3.3 Faresone flomfare H320 (jf. pbl § 11-8 a)

Se § 4.13.

Faresone for flomfare H320 vist på plankartet og temakart Flom omfatter:

- kartlagte flomutsatte områder ved 200-års flom langs Glomma fra Hasle til Rolvsøysund (jf. NVEs rapport nr. 7 2006)
- aktsomhetsområder for flom langs vassdrag i resten av kommunen
- aktsomhetsområder for stormflo kombinert med havnivåstigning (2090)

§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 a)

a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350_01, H350_02 og H350_03, vist på temakart Hensynssoner brann-/eksplosjonsfare, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.

b. Innenfor faresoneområdet H350_01 gjelder følgende:

i) H350_01a Indre hensynssone

Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.

ii) H350_01b Midtre hensynssone

a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter pkt. a.

Retningslinje til § 3.4 b. ii)

Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

iii) H350_01c Ytre hensynssone

a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

d. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i pkt. a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

Retningslinje til § 3.4 b. iii)

Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

§ 3.5 Hensynssone friluftsliv H530 (jf. pbl § 11-8 c)

Retningslinje til § 3.5

Innenfor områder vist som hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.

§ 3.6 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl § 11-8 c)

Retningslinje til § 3.6

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.

§ 3.7 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 d)

§ 3.7.1 Båndleggingssone H710_01 Intercity og ny Sarpsbru (vest), H710_02 Intercity og ny Sarpsbru (øst) og H710_03 Hensetting Fredrikstad-Sarpsborg

a. Områdene er båndlagt i påvente av vedtatte «Kommunedelplan for InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg og fv. 118 Ny Sarpsbru» og «Kommunedelplan Hensetting Fredrikstad-Sarpsborg». Innenfor båndleggingssonene skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre utbygging av jernbane- og veianlegg.

b. Innenfor H710_01 Intercity og ny Sarpsbru (vest) skal følgende, søknadspliktige tiltak forelegges Bane NOR for godkjenning:
   - Ny bebyggelse, tilbygg eller påbygg som medfører minst fire nye boenheter eller 200 m^2 nye næringsarealer
   - Vesentlig terrenginngrep
   - Etablering av brønner

c. Innenfor H710_02 Intercity og ny Sarpsbru (øst) skal alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 bokstad a), b), d), f), g), k) og m) forelegges Bane NOR og Viken fylkeskommune for uttalelse før vedtak fattes.

d. Innenfor H710_03 Hensetting tog Fredrikstad-Sarpsborg skal følgende, søknadspliktige tiltak forelegges Bane NOR for godkjenning:
   - Ny bebyggelse, tilbygg eller påbygg som medfører minst fire nye boenheter eller 200 m^2 næringsarealer
   - Vesentlig terrenginngrep
   - Etablering av brønner

c. Den enkelte båndleggingssonen oppheves og fjernes når tilsvarende kommunedelplan er vedtatt. Ved vedtak av kommunedelplanen på deler av strekningen fjernes tilsvarende del av båndleggingssonen fra plankartet.

§ 3.7.2 Båndleggingssone H710_04 Ny fv. 109

a. Området er båndlagt i påvente av vedtatt reguleringsplan for ny fv. 109 mellom Rolvsøysund og Alvim. Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre utbygging av jernbane- og veianlegg.

b. Følgende, søknadspliktige tiltak skal forelegges Viken fylkeskommune for godkjenning:
   - Oppføring, tilbygging, underbygging, plassering eller vesentlig endring av bygning, konstruksjon eller anlegg
   - Oppføring eller endring av bygningstekniske installasjoner
   - Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
   - Vesentlig terrenginngrep

c. Båndleggingssonen oppheves og fjernes fra plankartet når reguleringsplanen er vedtatt. Ved vedtak av deler av strekningen fjernes tilsvarende del av båndleggingssonen fra plankartet.

§ 3.7.3 Båndleggingssone H710_05 Datasenter, Hasle
Området er båndlagt for regulering av et stort datasenter. Områdereguleringen skal sikre en bred, grønn buffer mellom det framtidige datasenteret og boligområdet.

§ 3.8 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl § 11-8 d)
I områder vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

Retningslinje til § 3.8
Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 d)
I områder vernet etter kulturminneloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene. Alle tiltak skal oversendes regional kulturmyndighet for uttalelse før tillatelse kan gis.

Retningslinje til § 3.9
i. *Områder som er vedtaksfredet eller forskriftsfredet er market på plankartet med hensynssone H710. Det samme gjelder automatisk fredete kulturminner av en viss størrelse. Øvrige automatisk fredete kulturminner merkes med rune-R.*

ii. *Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.*

§ 3.10 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl § 11-8d)
Alle tiltak innenfor byggeforbudssonen skal avklares med ledningseier.
Byggeforbudssonen på transmisjonsnettledningene strekker seg 10 meter ut fra ytterste strømførende line

§ 3.11 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl § 11-8 e)

a. H810_01 Grålum: Innenfor hensynssone H810_04 skal det i områdereguleringsplanen om nødvendig gis krav om utbyggingsavtaler og urbant jordskifte for å fordele kostnader til teknisk infrastruktur og verdier.

b. H810_02 Tunborg (KPS): Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Området skal reguleres under ett. Gode koblinger til hovedsykkelnett og øvrig gangnett ved Tuneveien må sikres i reguleringsplanen. Som del av reguleringsarbeidet må det dokumenteres at prosjektet ikke medfører dårligere vannkvalitet i Tunevannet. KPS-bygget er et landemerke med kulturhistorisk verdi. Bevaring av bygget eller deler av bygget skal vurderes ved en eventuell transformasjon av området.

c. H810_03, H810_04 og H810_05 Bydelssenter Borgen: Innenfor hensynssonene H810_03, H810_04 og H810_05 skal hvert område reguleres under ett. Se også bestemmelse § 4.25 Bydelssentre.

d. H810_06 Markveien vest, H810_07 Markveien øst: Områdene kan transformeres til boligområder med innslag av næringsfunksjoner. Ved regulering må kryssløsning til rv. 22 Iseveien dimensjoneres for den samlede framtidige belastningen fra begge områder. Det må sikres at bydelssenter Borgen er lett tilgjengelig for gående og syklende.

§ 3.12 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl § 11-8 f)
Innenfor områdene vist som hensynssone H910 gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommuneplanens arealdel.

Retningslinje til § 3.12
Vedlegg 1 lister opp reguleringsplanene som gjelder foran kommuneplanens arealdel. Øvrige reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i kommuneplanens arealdel - ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel.

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER (JF. PBL § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

a. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav[1] a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

[1] a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning konstruksjon eller anlegg
b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
k) vesentlig terrenginngrep
l) anlegg av vei, parkering og landingsplass
m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn

b. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg skal reguleringsplanen omfatte hele området.

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

a. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg er følgende unntatt fra plankravet:
   i. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 3 nye boenheter. Prosjektet må ikke komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser.
   ii. Oppføring av inntil 600 m^2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger eller endring av bestående.
   iii. Oppføring av inntil 600 m^2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg, idrettsanlegg, forsamlingslokale eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.
   iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.
   v. Etablering av vann- og avløpsanlegg og fibernett og lignende

b. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
   i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
   ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd eiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m^2 og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
   iii. Bruksendring av eksisterende bygninger.
   iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.

c. I områder avsatt til nåværende arealformål med unntak av «Bruk og vern av vann og vassdrag, er følgende unntatt fra plankravet:
   i. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett og lignende

d. I tillegg er følgende unntatt fra plankravet uansett arealformål:
   i. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.6
   ii. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.
   iii. Etablering og endring av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse.
   iv. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

e. Innenfor område N-04-BA Eidet er følgende unntatt fra plankravet: midlertidige bygninger og anlegg med opptil 200 m^2 BRA, ett eller flere mindre tilbygg/påbygg til eksisterende enhet, samt en eller flere mindre frittliggende bygninger/anlegg.

f. Innenfor område I-3 Robane Tunevannet er følgende unntatt fra plankravet: plassering av startbane og bøyer.

§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 nr. 4)

a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/uthus/garasje og lignende mindre tiltak til eksisterende bolig.

b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.

c. Område B-7.2 Delås søndre: Områdereguleringen skal avklare rekkefølge for trinnvis utbygging av området. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for flere enn 140 boenheter fram til og med 2032.

d. Område B.3-2 Guslundåsen øst: Områdereguleringen skal avklare rekkefølge for trinnvis utbygging av området. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for flere enn 100 boenheter fram til og med 2032.

e. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpsystem er etablert. Tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg vil være tilgjengelig innen tre år etter varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

f. Før brukstillatelse gis i byggesaker, skal renovasjonsforskriften og dens retningslinjer være oppfylt.

§ 4.4 Forhold til jordloven og skogbruksloven (jf. jordloven § 2 og skogbruksloven § 2)

a. På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark skal jordloven §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).
b. På skogsarealer gjelder skogbruksloven fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. skogbruksloven § 2 annet ledd, med mindre annet er angitt i reguleringsplanen.

§ 4.5 Utbyggingsavtaler (jf. pbl 11-9 nr. 2)

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan, jf. bystyresak 99/12.

Retningslinje til § 4.5

Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.6 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl 11-9 nr. 8)
Ved større tiltak kan kommunen kreve at det i reguleringsarbeidet redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av jord.

§ 4.7 Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr. 5)
Krav om universell utforming jf. gjeldende plan- og bygningslov og byggteknisk forskrift skal ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 4.8 Skilt og reklame (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

a. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt- og reklameplaner for enkelteiendommer. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

b. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
   i. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.
   ii. Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.
   iii. Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller til visuell sjenanse i bybildet.
   iv. Skilt/reklame som dekker mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt som er mer enn 4 meter bred er ikke tillatt.

c. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.

d. I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.

e. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.

f. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

Retningslinjer til § 4.8

i. Se retningslinjer for reklamefinansierte leskur og toalett vedtatt av formannskapet 29.09.2016 (sak 16/01196) og Statens vegvesens håndbok V323 Reklame og trafikkfare.

ii. Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende.

§ 4.9 Parkering (jf pbl § 11-9 nr. 5)
Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter og for bruksendring av eksisterende bygninger avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende bestemmelser:

Arealformål	**Grunnlag**	**Antall bilplasser innenfor byområdet**		**Antall biloppstillings-plasser ellers i kommunen**		**Antall sykkelplasser**
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum	
Bolig	Per boenhet	0,8		1		Min 2
Omsorgsbolig, bofelleskap, asylmottak	Per boenhet	0,25	1	0,25	1	Min 1
Forretning (små varer)	Per 100m^2 BRA		5		6	Min 3
Forretning (store varer)	Per 100m^2 BRA		2		2	Min 1
Kjøpesenter	Per 100m^2 BRA		2,5		3	Min 2
Kontor	Per 100m^2 BRA		3		3	Min 3
Industri	Per 100m^2 BRA		0,5	Løses i reguleringsplan		
Lager	Per 100m^2 BRA		0,1	Løses i reguleringsplan		
Restaurant, forsamlingslokale, treningssenter	Per 100m^2 BRA		2,5		5	Min 2
Barnehage	Per ansatt		0,5		1	Min 1
	Per barn	0,15	0,25	0,15	0,25	
Grunnskole, VGS	Per ansatt		0,5		1	Min 1
	Per elev					Min 0,25

Beregnet antall plasser avrundes til nærmeste hele antall (1,5 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass) .

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan. For område O-8 Kalnes gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf. bestemmelse § 5.1.3 pkt. c.

a. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum én plass.

b. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

c. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

d. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.

e. I boligblokker, byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal minst 25 % av sykkelplassene ha overbygg.

f. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utenførs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt pregt med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene skal unngås.

g. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
   - I boligbygg med minst seks boenheter med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
   - I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

   Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.

h. Bilparkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.

i. Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplanen. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Dette må ikke redusere bevegelseshemmedes tilgang på parkeringsplasser.

j. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.

§ 4.10 Støy (jf. pbl 11-9 nr. 6)

a. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 3 i T-1442/2016 skal ikke overstiges.

b. Gjennom regulering kan etablering av nye boliger i rød støysone vurderes i områder egnet for vesentlig fortetting. Følgende vilkår skal være oppfylt:
   i. Støynivået (L_{den}) overskrider ikke 68 dBA ved støyutsatt fasade
   ii. Boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.
   iii. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha vindu mot stille side.

c. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.

d. Innenfor hensynssoner H210 og H220, eller innenfor gule og røde støysoner i det nyeste støykartet fra Sarpsborg kommune, gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:
   i. Det skal foreligge en enkel støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsarealer som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.
   ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
   iii. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før igangsettingstillatelse kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.

   Om utvidelsen er vesentlig beror blant annet type annet på type rom/bruk, kvadratmeter, type støysone (gul/rød). Selv om utvidelsen ikke er vesentlig bør tiltaket være støyisolerende (som eks. isolerglass) for et best mulig innemiljø.

e. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.

f. Det kan ikke etableres flere boenheter, omfang med næringsarealer, skole, barnehage, omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i respektive reguleringsplan.

g. Utendørs støyreduserende tiltak må utformes på en slik måte at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter.

Retningslinjer til § 4.10

Områder egnet for vesentlig fortetting i pkt b. er vist på temakart Fortetting.

§ 4.11 Luftkvalitet (jf. pbl 11-9 nr. 6)

a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i til enhver tid gjeldende lovverk.

b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:
   - Ytterkant E6, 65 meter ut
   - Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
   - Ytterkant fv. 118, rv. 111 og rv. 22, 10 meter ut

Retningslinjer til § 4.11
Temakart Luftforurensing, eller det nyeste luftforurensningskartet fra Sarpsborg kommune, legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO_2) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO_2).

i. I rød sone på temakart Luftforurensning skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.

ii. Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

§ 4.12 Skredfare (jf. pbl § 11-9 nr. 6)
Se § 3.2.
Ved regulering og søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivaretatt, i tråd med byggteknisk forskrift, NVEs retningslinjer nr. 2/2011 (Flaum- og skredfare i arealplaner), NVEs veileder 7/2014 (Sikkerhet mot kvikkleireskred) og NVEs veileder 8/2014 (Sikkerhet mot skred i bratt terreng), eller etterfølgende revisjoner. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres og foreligge i tiltaket.

§ 4.13 Flomfare (jf. pbl § 11-9 nr. 6)
Se § 3.3
a. Etablering av ny bebyggelse/boenheter eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates ikke innenfor faresone H320 flomfare på plankartet. Dette gjelder ikke dersom det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift. Temakart Flom og NVEs rapport nr. 7 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.

b. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart Flomveier kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører et område med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges.

c. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

Retningslinje til § 4.13
Faresone for flomfare H320 vist på plankartet omfatter:
- *kartlagte flomutsatte områder ved 200-års flom langs Glomma fra Hasle til Rolvsøysund (jf. NVEs rapport nr. 7 2006)*
- *aktsomhetsområder for flom langs vassdrag i resten av kommunen*
- *aktsomhetsområder for stormflo kombinert med havnivåstigning (2090)*

Temakart Flom viser de ulike områdene.

§ 4.14 Overvannshåndtering (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

a. Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.

b. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.

c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.

d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:
   i. en beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 38/45 Blågrønn faktor.
   ii. en overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidig nedbørsmengder og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.14

i. Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

ii. Blågrønn faktor: Prosjekter bør oppfylle en blågrønn faktor på minst 0,7 i områder for vesentlig fortetting og minst 0,8 i resten av kommunen, jf. kommunens overvannsveileder. Eventuelle avvik må begrunnes.

§ 4.15 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl 11-9 nr. 3 og 5)

a. Sarpsborg kommunes retningslinjer for slokkevannsforsyning og vannforsyning til sprinkleranlegg skal legges til grunn i planlegging av ny bebyggelse. Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivaretatt. Dersom slokkevannskapasiteten ikke er tilstrekkelig, må tiltakshaver sørge for supplerende eller alternative tiltak.

b. Ved regulering av nye bolig- og næringsområder skal det settes av branngater som skal bidra til å stoppe spredning av en eventuell brann.

§ 4.16 Grunnforurensing (jf. pbl 11-9 nr. 6)

a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til

helse- eller miljøskade.

b. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens temakart Grunnforurensing skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.

c. For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:
   i. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.
   ii. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det når utelekeområdet er ferdig planert, tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.
   iii. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

§ 4.17 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl 11-9 nr. 3)

a. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal kunne redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, støyforhold, renhold og støvdemping, samt nabovarsling. Nødvendige beskyttelsestiltak kan kreves etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

b. Bygg og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Det kan kreves at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

Retningslinje til § 4.17

Med større eller langvarige bygge- og anleggstiltak menes tiltak med anlegg som varer i mer enn seks uker, eller hvor flere tiltak med anlegg i samme område til sammen vil vare mer enn seks uker.

§ 4.18 Høyspenningsanlegg (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-8 d)

a. Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.

b. Det er generelt byggeforbud innenfor 5 meter fra nettstasjon og 10 meter fra transmisjonsnettledninger, målt fra ytterste strømførende line.

c. Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 – 1 a) og k) innenfor båndleggingssone H740 «Båndlegging etter andre lover», skal tiltakshaver innhente uttalelse fra netteier.

d. Ved nyetablering av boenhet/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 μT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

Retningslinje til § 4.18
Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

§ 4.19 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

a. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses områdets naturgitte forhold. Se også § 5.1.2 Bestemmelser om fortetting.

b. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Ved regulering skal det leveres 3D-tegninger som viser forholdet til nabobebyggelse. Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres som del av søknad om tiltak.

c. Ubebygd areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

d. Kvalitetsprogram for miljø og klima: Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan for utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m^2 BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.

Retningslinjer til § 4.19

i. Til pkt. b: Kommunen vil kunne kreve 3D-tegninger som del av byggesøknaden for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.

ii. Til pkt. d : Med «vesentlig ulempe for andre» kan for eksempel skadedyr inngå i kommunens vurdering.

§ 4.20 Naturmangfold (jf. pbl 11-9 nr.6)

a. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.

b. Dersom vurderingen etter punkt a. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.

Retningslinjer til § 4.20
Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.

§ 4.21 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl § 11-9 nr.6)
Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550_01 – H550_49 skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

Retningslinje til § 4.21

i. Bestemmelsesområdene omfatter:
- *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse etter Riksantikvarens KULA-register (gjelder pkt a - H550_01 Sarpsfossen og Hafslund, og pkt b - H550_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta)*

- *Landskap i tilknytning til kulturmiljø ihht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områderekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.*
- *Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018*
- *Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015*

ii. Bestemmelsene §§ 4.21.1-13 spesifiserer i hvilke bestemmelsesområder fortetting med nybygg ikke tillates. Hvor dette ikke er angitt, tillates nybygg så lenge de tilpasser seg områdets særpreg. Forbud mot nybygg omfatter ikke riving og gjenreising etter brann eller annen skade.

iii. Med mindre det er spesifisert i bestemmelsene under § 4.21 under at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

iv. Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.21 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.

§ 4.21.1 Bestemmelsesområde H550_01 Sarpsfossen og Hafslund

a. Det skal stilles krav til god arkitektur ved oppføring av nye store og dominerende bygninger og anlegg, herunder nye vei- og jernbaneanlegg. I områder som inngår i, eller grenser inn mot Hafslund hovedgårds parkområder eller nære omgivelser, skal det stilles krav om godt tilpassede grøntområder og uteanlegg. Eksisterende siktlinjer og historiske strukturer, som f.eks. alléer, skal opprettholdes.

b. Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.21.2 Bestemmelsesområde H550_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta

a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun skal søkes beholdt. Nye driftsbygninger bør innpasses godt i eksisterende

gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Det er viktig at elementer som underbygger det historiske landskapets karakter ivaretas, for eksempler trerekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene.

b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen og mot Isesjø må holdes åpne. Middelalderkirkestedene (Skjeberg og Ullerøy) må beholde sin dominerende plass i landskapet. Ved Sandbakken må det sikres en grønn buffer mot det åpne jordbrukslandskapet.

c. Ved en eventuell utbedring av fv. 130 Oldtidsveien bør det legges vekt på god veiestetikk som kan bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.

d. Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

e. Følgende er kulturminner av regional verdi:
   - Skjeberg prestegård
   - Skjeberg kirkegård
   - Herregård Østby østre (Røaveien 61)
   - Storedal kultursenter /lydskulptur og hage for synshemmede)
   - Solbergtårnet
   - Hornnes (de tre gårdstunene Hornnes vestre gnr 1006/1 , Hornnes mellom gnr 1005/1 og Kårehornnæs gnr 1004/3, samt alléen mellom) – delvis innenfor kystsoneplanen

Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.21.3 Bestemmelsesområde H550_03 Alvimdalen
Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l., skal ikke svekke siktlinjer mot Tune kirke.

§ 4.21.4 Bestemmelsesområde H550_04 Ravneberget fort, Herresalen og Jomfrusalen
Nybygg tillates ikke innenfor bestemmelsesområdet. Tilbygg, ombygginger, garasjer o.l., som er tilpasset eksisterende arkitektur, målestokk og bygningsstruktur, kan tillates dersom de ikke kommer i direkte berøring med f.eks. en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne.

§ 4.21.5 Bestemmelsesområde H550_05 Opstadfeltet
Nybygg tillates ikke innenfor bestemmelsesområdet. Tilbygg, ombygginger, garasjer o.l., som er tilpasset eksisterende arkitektur, målestokk og bygningsstruktur, kan tillates dersom de ikke kommer i direkte berøring med f.eks. en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne. Forbud mot nybygg gjelder ikke i området avsatt til bebyggelse og anlegg i Vistergropa. En eventuell utbygging i dette området må sikre en grønn buffer mot Opstadfeltet.

§ 4.21.6 Bestemmelsesområde H550_06 Greåker fort
Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Nybygg tillates ikke på eksponerte tomter. Nybygg tillates ikke i fjellsiden mot fortet (gjelder området øst for Opstadveien, sør for Festningsveien).

§ 4.21.7 Bestemmelsesområde H550_07 Vestre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Det tillates kun énetasjes eneboliger. Bebyggelse og dens plassering i terrenget må ta henyn til utsyn fra/innsyn til batteriet.

§ 4.21.8 Bestemmelsesområde H550_08 Østre batteri
Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Ny bebyggelse skal ikke sperre ytterligere for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.21.9 Bestemmelsesområde H550_09 Grasto
Ved regulering av området må den grønne silhuetten langs åssiden i vest bevares.

§ 4.21.10 Bestemmelsesområde H550_10 Greåker kirke
Det tillates kun enetasjes bebyggelse innenfor bestemmelsesområdet.

§ 4.21.11 Bestemmelsesområde H550_11 Hannestadstranda
Fortetting og transformasjon i dette området bør sikre lys og sikt mellom arbeiderboligene og Glomma-landskapet. Det må ikke bygges tette, langsgående strukturer som stenger for sammenhengen mellom husene og elva. Høyde på ny bebyggelse bør være varierende.

§4.21.12 Bestemmelsesområde H550_12 Tune prestegård/Valaskjold
Det må sikres en buffersone rundt prestegården som sørger for at virkningen av den monumentale beliggenheten opprettholdes. Villabebyggelsen omkring prestegården bør beholdes som énetasjes eneboliger med store hager, som i dag.
Sarpsborg byplan fra 1840 er bygd opp om en akse som strekker seg fra St. Nicolas kirkeruin mot Tune kirke. Det må ikke bygges høybygg som konkurrerer med Tune kirke i denne korridoren.

§ 4.21.13 Bestemmelsesområde H550_13 Yvenåsen
Ved regulering av området bør det sikres en grønn silhuettlinje i bakkant av bebyggelsen. Den øvre bebyggelsen bør utformes på en slik måte at vegetasjonen i silhuetten blir synlig over eller mellom bygningene.

§4.21.14 Bestemmelsesområde H550_48 Alvimdalen – Valaskjold
Østfold ingeniørskole er et kulturminne av regional verdi. Tiltak som kan forringe kulturminnets kulturhistoriske verdi skal oversendes regional kulturminneforvaltning.

§ 4.22 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 nr.7)

a. Automatisk fredete kulturminner
   i. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.

   ii. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. kulturminneloven § 8.

b. Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid
   i. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor

verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.

ii. For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.

iii. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

iv. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

v. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

vi. Tiltak som kan forringe det kulturhistoriske verdien av kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

vii. SEFRAK-bygninger: Tiltak ved SEFRAK-registrerte beygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltningfor uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.

Retningslinje til § 4.22

i. Kulturminneplanen viser enkeltbygninger med kulturhistorisk verneverdi. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.

ii. Til pkt vi: Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 eller kulturmiljø H570. Bestemmelsene under § 4.21 og § 4.23 presiserer hvilke kulturminner og kulturmiljøer som har nasjonal eller regional verdi.

iii. *Til pkt vi: Listeførte kirker er kirker oppført før 1850, og omfattes av kravet om å oversende tiltak til regional kulturminneforvaltning.*

iv. *SEFRAK-bygninger: Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.*

§ 4.23 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.

b. Ved regulering eller søknad om nybygg eller vesentlig tilbygg/påbygg/ombygging av eksisterende bygg innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse. Ved regulering eller søknad om nybygg like utenfor et bestemmelsesområde bevaring av kulturmiljø kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.

c. Elementer som for eksempel arkitektur, hustufter, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trerekker, hageanlegg og brygger kan bidra til å gi særpreg til et område, og kan kreves bevart.

d. Med mindre det er spesifisert i bestemmelsene under § 4.23 at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

Retningslinje til § 4.23

i. *Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:*
   - *Riksantikvarens NB!-områder (gjelder hensynssone H570_01 Opsund)*
   - *Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020*
   - *Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner*

ii. *Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.23 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger*

§ 4.23.1 Bestemmelsesområde H570_01 Opsund

Nybygg tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke utformes og plasseres i tråd med prinsippene i byggeskikkveileder for Opsund, tillates ikke. For enkelte hus tillates ikke tilbygg/påbygg, jf. byggeskikkveileder for Opsund. Riving av byggverk oppført før 1970 er ikke tillatt.

Tiltak som kan forringe kulturmiljøet skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.23.2 Bestemmelsesområde H570_02 Greåker sentrum

Fortetting og transformasjon i området kan være av bymessig karakter. Gatestrukturen skal bevares og ny bebyggelse bør plasseres langs eksisterende byggelinjer. Greåker torg skal bevares som åpen plass/park eller lignende.

§ 4.23.3 Bestemmelsesområde H570_03 Sarpsborg mekaniske verksted
Fortetting og transformasjon av området er positivt. Det skal inkorporeres noen historiske elementer i utviklingen av området.

§ 4.23.4 Bestemmelsesområde H570_04 Visterveien/Sportsveien/Moaveien
Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Bebyggelsen skal plasseres slik at eksisterende byggelinjer langs gatene ivaretas. Det tillates bebyggelse med opptil to etasjer. Bebyggelsen skal være frittstående eneboliger/tomannsboliger. Det kan tillates rekkehus med oppbrudte enheter i utkanten av området.

§ 4.23.5 Bestemmelsesområde H570_05 Hannestadstranda

a. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Rekken med arbeidsboliger langs Greåkerveien (Greåkerveien 52-60 og 82-108) skal beholde sitt helhetlige uttrykk.

b. Arbeiderbebyggelse er et miljø av regional verdi. Tiltak som kan forringe miljøets kulturhistoriske verdi skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.23.6 Bestemmelsesområde H570_06 Yvenstranda
Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, materialbruk og målestokk, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdstunene skal bevares.

§ 4.23.7 Bestemmelsesområde H570_07 Moseveien
Nybygg tillates ikke. Atriumshusene skal bevare sin opprinnelige form og høyde. Påbygg tillates ikke. Ved mindre endringer må hvert rekke vurderes som en enhet. Små boder kan tillates på hagesiden, etter et felles prinsipp. Eksisterende grøntområde i sentrum og kantene skal bevares.

§ 4.23.8 Bestemmelsesområde H570_08 Gaupefaret
Nybygg tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegtasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.23.9 Bestemmelsesområde H570_09 Johan Nortugsvei
Nybygg tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegtasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.23.10 Bestemmelsesområde H570_10 Østadveien / Magnus Johansens vei
Nybygg og påbygg tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg strukturen og karakteren i området tillates ikke.

§ 4.23.11 Bestemmelsesområde H570_11 Tune rådhus

a. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tune rådhus' fasadeuttrykk og høyde må bevares.

b. Kommunelokalet fra 1902 og rådhuset oppført på 1970-tallet er kulturminner av regional verdi. Tiltak som kan forringe kulturminnenes kulturhistoriske verdi skal oversendes regional kulturminneforvaltning.

§ 4.23.12 Bestemmelsesområde H570_12 Alvim østre og mellom:

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdsbebyggelsen må bevares.

§ 4.23.13 Bestemmelsesområde H570_13 Alvimhaugen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke.

§ 4.23.14 Bestemmelsesområde H570_14 Tuneraet

a. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skalaen i området, tillates ikke. Furulunder, både friområder og hager, må ivaretas. Ny bebyggelse bør ikke framstå som dominerende i landskapet. Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker skal ivaretas.

b. Tune kirke og Tuneheimen er kulturminner av regional verdi. Tiltak som kan forringe kulturminnenes kulturhistoriske verdi skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Retningslinje til § 4.23.14

i. Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker er vist i rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020.

§ 4.23.15 Bestemmelsesområde H570_15 Tune prestegård / Valaskold

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg kulturmiljøet, tillates ikke. Tiltak som svekker prestegården som et synlig landemerke i landskapet tillates ikke.

Tune prestegård er et kulturminne av regional verdi. Tiltak som kan forringe kulturminnets kulturhistoriske verdi skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.23.16 Bestemmelsesområde H570_16 Lande torg med omgivelser

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala og bebyggelsestruktur, tillates ikke. Eksisterende byggelinjer mot gata og store, grønne hager skal ivaretas. Hvor arkitekturen i gata er enhetlig, skal nybygg og endring av eksisterende bygg tilpasse seg den.

§ 4.23.17 Bestemmelsesområde H570_17 Lækkert

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende volum og høyder, tillates ikke. Det grønne preget må videreføres.

§ 4.23.18 Bestemmelsesområde H570_18 Lande gård
Nybygg og påbygg tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg det arkitektoniske uttrykket, tillates ikke. Hagen må bevares.

§ 4.23.19 Bestemmelsesområde H570_19 Kjennshaugveien
Gatestrukturen med bebyggelse plassert tett mot gata, skal ivaretas. Bebyggelsen i første rekke mot gata må tilpasse seg eksisterende høyder, volum og arkitektonisk uttrykk.
§ 4.23.20 Bestemmelsesområde H570_20 Gråbeinfaret / Mikkelveien:
Nybygg og påbygg tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som svekker helhetstuttrykket tillates ikke.

§ 4.23.21 Bestemmelsesområde H570_21 St. Hansberget
Nybygg tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tilpasning til terrenget må videreføres.

§ 4.23.22 Bestemmelsesområde H570_22 Østre batteri
Nybygg tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke sperre for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.23.23 Bestemmelsesområde H570_23 Hafslund hovedgård
Nybygg tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar de kulturhistoriske verdiene, tillates ikke.

Hafslundparken, inkludert parkanlegg i barokk stil, engelsk landskapspark, Arneberg-anlegg fra 1930-tallet, gårdstun med to lagårder, to paviljonger, portstue og stabbur, alléer, samt kirke oppført 1891, er et kulturminne av regional verdi. Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.23.24 Bestemmelsesområde H570_24 Hafslund bebyggelse
Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk og arkitektonisk uttrykk, tillates ikke. I områder avsatt til nåværende eller framtidig næringsbebyggelse og som ikke er regulert som bevaringsområder, tillates store, dominerende bygg.

Kongehøien, de to arbeiderbrakkene på Sarpehaugen (Statminister Torps vei 1B-1I), Vokterboligen (Møllegata 1), Vaskerstua (Øyveien 5) og miljøet rundt bebyggelsen tegnet av Arnstein Arneberg på 1930-tallet er kulturminner av regional verdi. Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Ved Storhaug på Hafslund skal det i reguleringsplanen sikres et grønt skille mellom de store næringsbyggene på den ene siden, og det åpne jordbruks- og herregårdlandskapet på den andre siden.

§ 4.23.25 Bestemmelsesområde H570_25 Rød-gårdene
Nybygg tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar bygningenes opprinnelige preg, tillates ikke.

§ 4.23.26 Bestemmelsesområde H570_26 Hagastuveien og Rødsøyveien
Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Plassering av bebyggelsen og store hager skal videreføres.

§ 4.23.27 Bestemmelsesområde H570_27 Saturnveien og Kometveien
Nybygg, påbygg og nye garasjer tillates ikke.

§ 4.23.28 Bestemmelsesområde H570_28 Området nord for Gamle Isevei
Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg hovedform, skala, materialbruk og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Eksisterende byggelinjer skal videreføres. Området må bevare sitt grønne preg. Hus tegnet med utgangspunkt i Arnstein Arnebergs ferdighuskatalog skal beholde sitt arkitektoniske uttrykk.

§ 4.23.29 Bestemmelsesområde H570_29 Området sørvest for Dondern
Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg bebyggelsesstruktur, skala og hovedform i området, tillates ikke. Området må bevare sitt grønne preg.

§ 4.23.30 Bestemmelsesområde H570_30 Dondern
Nybygg tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer og anlegg som vanskeliggjør tilgang til friområdet, tillates ikke.

§ 4.23.31 Bestemmelsesområde H570_31 Snogtin
Boligen og hagen på Myraveien 18 må bevares. Nybygg med tilsvarende form som Snogtin tillates ikke på eiendommene rundt.

§ 4.23.32 Bestemmelsesområde H570_32 Borgen-gårdene
Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke virke dominerende i landskapet. Unntatt er landbruksbebyggelse som er utformet i tråd med lokal byggeskikk.

§ 4.23.33 Bestemmelsesområde H570_33 Stasjonsbyen, sentrum
Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. må videreføre eksisterende gatestruktur. Tiltak på Gamle Skjeberg stasjon, gamle kommunelokale, Stasjonsveien 48, Stasjonsveien 70 og Fladebyveien 2 må ivareta bygningenes kulturhistoriske verdi.

§ 4.23.34 Bestemmelsesområde H570_34 Eidet
a. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke. Tiltak skal ikke redusere almennhetens tilgang til friluftslivsområdet. Alle bygninger og elementer som har vært en del av tømmerfløtningsanlegget og det tilhørende miljøet skal bevares i eksteriøret som en del av miljøet.

b. Tømmertunnelen og bygningsmiljøet har regional verdi. Tiltak som kan forringe kulturminnets og miljøets kulturhistoriske verdi skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.23.35 Bestemmelsesområde H570_35 Furuholmen

a. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke.

b. Furuholmen er er kulturmiljø av regional verdi. Tiltak som kan forringe kulturmiljøets kulturhistoriske verdi skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.23.36 Bestemmelsesområde H570_36 Holleby

Holleby gods har regional verdi. Tiltak som kan forringe kulturminnets og miljøets kulturhistoriske verdi skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.23.37 Bestemmelsesområde H570_40 Kalnes jordbruksskole

Jordbruksskolens hovedbygning er et kulturminne av regional verdi. Tiltak som kan forringe kulturminnets kulturhistoriske verdi skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.23.38 Bestemmelsesområde H570_42 Sanne herregård og Solli brug

Følgende har regional verdi:

- Sanne herregård med våningshus og allé
- Solli brug, bygningsmiljø og sagbruksruiner

Tiltak som kan forringe kulturminnets og miljøets kulturhistoriske verdi skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.23.39 Bestemmelsesområde H570_46 Greåker kirke

Greåker kirke er et kulturminne av regional verdi. Tiltak som kan forringe kulturminnets kulturhistoriske verdi skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.23.40 Bestemmelsesområde H570_48 Grålumstua

Grålumstua er et kulturminne av regional verdi. Tiltak som kan forringe kulturminnets kulturhistoriske verdi skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.24 Fjernvarme (jf. pbl 11-9 nr. 3)

a. Alle nybygg og tilbygg/påbygg over 200 m^2 BRA samt alle bygninger over 200 m^2 BRA som foretar en bruksendring med hovedombygging innenfor det til enhver tid gjeldende konsesjonsområde, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.

b. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.

c. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter at søker har innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak til tilknytningsplikten dersom:

i. Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme
ii. En tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, eller det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting.

Retningslinje til § 4.24
Konsesjonsområdet er vist med hensynssone H410 på plankartet.
Tilknytningskravet gjelder ikke for bruksendring av eksisterende bebyggelse og mindre tilbygg og påbygg, så lenge det ikke foretas hovedombygging.

§ 4.25 Bydelssentre (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

a. Bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde Bydelssenter jf. «Temakart Bydelssentre». Bydelssentre skal ha høy arealutnyttelse og tydelige senterfunksjoner. Bydelssentrene skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Tilbudet innenfor bydelssentret skal betjene bydelsenteret og nærområdet.

b. Etablering av ny bebyggelse og infrastruktur skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder områdets attraktivitet og tilgjengelighet med buss, sykkel og gange. Det settes høye krav til estetisk kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom/uteoppholdsarealer og infrastruktur. Veier skal utformes som gater med hyppige krysningsmuligheter for gående. Uterom skal være universelt utformet. Byrom/utearealer skal utformes med vegetasjon. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med aktiv, utadrettet fasade.

c. I nye, store prosjekter innen bydelssentrene skal bilparkeringsplasser plasseres i parkeringskjeller/parkeringshus. På bakken tillates kun parkering tilknyttet offentlig tilgjengelige ladestasjoner, venteplasser for taxi og noe besøksparkering.

d. Bestemmelsesområde BS_01 Bydelssenter Grålum: Ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse til kontor, tjenesteyting (service, bevertning, kultur) og handel er tillatt. Områdereguleringen avklarer omfang av kontorarealer med hensikt å ikke svekke sentrum. Det skal sikres gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Det skal etableres offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen.

e. Bestemmelsesområde BS_02 Bydelssenter Borgen: Ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse til tjenesteyting (service, bevertning, kultur) og handel med småvarer er tillatt. Ny bebyggelse til kontor og administrasjon, handel med store varer eller lager/industri er ikke tillatt. Utvidelser av eksisterende virksomheter kan tillates. Det skal utvikles et offentlig torg/møteplass ved Skjeberg administrasjonsbygg. Gjennom felles regulering av flere eiendommer under ett jf. bestemmelse § 3.8 skal gode overganger sikres mellom bolig- og næringsfunksjoner. Ved regulering må kobling til kjernen i bydelssenteret (ved Skjeberg administrasjonsbygg) sikres.

f. Bestemmelsesområde BS_03: Bydelssenter Greåker: Ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse til tjenesteyting (service, bevertning, kultur) og handel med

småvarer er tillatt. Ny bebyggelse til kontor og administrasjon, handel med store varer eller lager/industri er ikke tillatt. Utvidelser av eksisterende virksomheter kan tillates. Gatestrukturen langs Greåkerveien skal ivaretas, jf. bestemmelse om bevaring av kulturmiljø § 4.23. Hvor det er tydelige byggelinjer mot gata skal dette videreføres. Greåker torg skal sikres som offentlig møteplass. Fv. 109 gjennom Greåker skal utformes som en gate, med hyppige kryssingsmuligheter for gående og syklende. Ved store prosjekter nord for jernbanen er det krav om oppgradering av nærmeste jernbaneundergang.

Retningslinje til § 4.25

i. *Regional planbestemmelse for lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018 gjelder. I bydelssentrene tillates ikke nye virksomheter med handel med store varer. Bydelssentrene regnes som sentre i senterstrukturen, og handel med småvarer er tillatt.*

ii. *Regional planbestemmelse for lokalisering av arbeidsplassintensive og besøksintensive virksomheter vedtatt 21.06.2018 gjelder. Nye statlige og fylkeskommunale virksomheter, samt nye kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, f.eks. sentraladministrasjon, NAV, idretts- og kulturanlegg, tillates kun i sentrum.*

iii. *Med «aktiv, utadrettet fasade» menes det at størstedelen av fasaden skal utformes slik at det er mulig å se inne i bygget, alternativt at veggen dekkes med planter. Hensikten er å bidra til opplevelser for gående og syklende.*

§ 4.26 Deponi av rene masser (jf pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

a. Deponier der virksomheten etter kommunens skjønn tilfører vesentlig belastning på nærliggende omgivelser, herunder bebyggelse, støy, støv, lukt og transport samt miljø og natur, tillates ikke.

b. Områder som skal brukes til deponier skal være regulert til formålet før de kan tas i bruk. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.

c. Massedeponier skal legges til steder i terrenget der de etter kommunens skjønn gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.

d. Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.

e. Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Det skal gjennom driftsplan og landskapsplan vises deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til/fra deponiområde, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk. Landskapsplanen skal blant annet vise terrengformer/-profiler,

beplanting underveis og etter endt deponering av området. Driftsplanen skal godkjennes av kommunen og ligge til grunn for realisering og gjennomføring.

f. Søknad om etablering av massedeponi skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Retningslinje til § 4.26
Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak. Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.

§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET AREALFORMÅL (JF. PBL §§ 11-9, 11-10 OG 11-11)

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)
Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1, inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

I områder som på plankartet er markert som eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Formålet inkluderer bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.

a. Føringene fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
   i. Framtidige næringsområder som må reguleres, tabell nr. 2
   ii. Framtidige boligområder som må reguleres, tabell nr. 7
   iii. Framtidige utbyggingsområder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, tabellene nr. 9, 10, 11, 13 og 14
   iv. Framtidige idrettsanlegg, tabell nr. 15
   v. Framtidige masseuttak, tabell nr. 16

b. Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:
   i. Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
   ii. Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
   iii. Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
   iv. Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.
   v. Adkomster.
   vi. Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.
   vii. Parkeringsareal for sykkel.

viii. Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
ix. Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
x. Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.

Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.

c. Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning basert på blant annet trafikktellinger.
   i. Utredningen skal utarbeides av fagkyndige på trafikk.
   ii. Utredningen skal definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.

d. Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.

e. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt.

Retningslinje til § 5.1

i. Til pkt c:Med trafikkutredning, i denne sammenheng menes et dokument som beskriver nåværende trafikksituasjon i området og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikkløsninger som er tilgjengelig. Det menes også en beskrivelse av hvilke veiløsninger som vil gi trafikksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres.

ii. Til pkt e: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. Ved prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det sikres variasjon i boligstørrelser gjennom reguleringsplanen.

b. Møne- og gesimshøyde på sekundærbygninger skal ikke overstige 5 m og 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Byggverkene skal innordne seg hovedbygning på eiendommen når det gjelder volum og høyde.

c. Plassering av nye tiltak skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig mønster skal tiltak ikke plasseres nærmere enn 5 m fra

kantsteinslinje eller kjørebanekant der det ikke er fortau, og taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 m uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

d. Bebyggelse, herunder også garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

e. Nye bofelleskap som for eksempel asylmottak eller lignende tillates etablert kun i nærheten av kollektivtilbud og etablert gang- og sykkelveinett.

Retningslinjer til § 5.1.1

i. Pkt c: I områder med mange bygninger som er plassert nærmere veikanten enn 5m, kan ny bebyggelse plasseres i samme avstand fra kommunal vei som eksisterende bebyggelse. Ved riving av bebyggelse plassert nærmere enn 5 m fra veikanten kan den tillates gjennomført på samme sted, men taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

ii. Ved regulering av store utbyggingsprosjekter bør det planlegges for noen større og familievennlige boliger med direkte tilgang til hage/uteoppholdsarealer på bakkeplan.

§ 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhetens størrelse	**Minste uteoppholdsareal (MUA)**
Boenhet på under 80 m^2 BRA	Minst 50 m^2 per boenhet
Boenhet på mellom 80 og 100 m^2 BRA	Minst 100 m^2 per boenhet
Boenhet på over 100 m^2 BRA	Minst 150 m^2 per boenhet

b. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

c. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
- Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
- Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
- Regnbed og mindre vannflater

d. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
- Alt terreng brattere enn 1:3
- Arealer i rød sone, temakart for luftforurensning
- Arealer i rød sone, temakart for støy
- Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviter

g. I bestemmelsesområder «Vesentlig fortetting/transformasjon» skal minst 50 % av uteoppholdsarealene være på terreng. I bestemmelsesområder «lav-moderat fortetting» skal minst 75 % av uteoppholdsarealene være på terreng.

h. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.

i. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.

j. Utearealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, dersom disse arealene ikke er støyutsatt.

k. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge lavere enn grensene for gul sone for støy og luftforurensning.

l. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

Retningslinjer til § 5.1.1.1

i. Kravet om uteoppholdsarealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller fortetting av eksisterende eiendom med flere boenheter.

ii. Krav om minste uteoppholdsarealer gjelder for etablering av bofelleskap inkludert asylmottak.

§ 5.1.1.2 Lekeplasser og møteplasser

a. Ved regulering og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Kravet til nærlekeplass/møteplass kommer i tillegg til kravet om sandlekeplass for prosjekter med 25 boenheter eller flere. Lekearealer skal ved regulering avsettes på planen med eget formål: 1610 Lekeplass.

Sandlekeplass			**Nærlekeplass/møteplass**		
For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse	For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse
3 boenheter eller flere	100m	5m^2/boenhet Minimum 150m^2	25 boenheter eller flere	200m	10m^2/enhet Minimum 500m^2
Målgruppe: 0-5 år.			Målgruppe: Alle.		
Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.			Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sykkelbane/klatringsanlegg eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.		

b. Ved færre en 30 boenheter eller når boligområdet ligger i spesielt vanskelig terreng med dårlige adkomstmuligheter, kan sandlekeplass og nærlekeplass slås sammen. Minimum 15m^2 per boenhet, avstandskrav er maks. 150 meter.

c. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.

d. Lekeplass og lekeplassutstyr skal tilfredsstille gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr

Retningslinjer til § 5.1.1.2

i. Kravet om sandlekeplass kan løses som del av MUA for eneboliger. Dette gjelder ikke for kravet om nærlekeplass.

ii. Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør det vurderes å tilpasse lekeplassene til ulike aldersgrupper.

iii. Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekelement.

§ 5.1.2 Bestemmelser om fortetting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg

a. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.
b. Innenfor bestemmelsesområder «Vesentlig fortetting/transformasjon» vist på plankartet og temakart Fortetting, gjelder følgende:
    i. Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.
    ii. Ny bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelsestruktur, høyder og/eller volum er tillatt.
    iii. Krav om uteoppholdsarealer og lekeplasser/møteplasser jf. bestemmelse §5.1.1 gjelder, inkludert krav om vegetasjon. Det settes spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer.
    iv. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse.
c. Innenfor bestemmelsesområder «Lav-moderat fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting gjelder følgende:
    i. Fortetting skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og byggehøyder.
    ii. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø og hensyn til fortetting skal det legges vekt på tilpasning til kulturmiljøet.

Retningslinje til § 5.1.2

i. Kulturmiljøer og kulturminner bør utnyttes som en ressurs i fortettingsprosjekter.

ii. Til pkt b: Veiledende maksimal høyde 4-6 etasjer, dersom området egner seg til slike høyder. Ved regulering av store områder under ett, hvor terrenget tillater det, kan det

vurderes innslag av høyere bebyggelse. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting, side 42.

iii. Til pkt c: Maksimale høyder avhenger av området. Bebyggelse som bryter med bebyggelsestruktur, volum og høyder samtidig tillates ikke. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting, side 44.

iv. Bestemmelser angitt i reguleringsplan om maksimal høyde, maksimal utnyttelsesgrad, bygningstype eller lignende gjelder foran bestemmelser om fortetting i kommuneplanen.

§ 5.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafikksikker gangvei til/fra skolen.

c. Innenfor område O-8 Kalnes skal det legges til rette for sykehusrelatert næring. Det skal innarbeides bestemmelser om maks 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav på tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom 0-8 og sykehusområdet.

§ 5.1.4 Næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn.
b. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke ny næringsbebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til næringsformål dersom ny eller utvidet bruk gir sjenanse for omgivelsene.

c. Utenfor bydelssentrene tillates kun handel med småvarer som dekker et lokalt behov, dersom dette er i tråd med arealformålet, jf. regional planbestemmelse om lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018.

d. Ved en eventuell ny regulering innenfor næringsområdene på Bjørnstad vest/Kalnesskogen, Kampenes, Kløvningsten, Hafslund og Smelteverket forbeholdes plasskrevende virksomheter.

e. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for en minimum utnyttelse av områdene tilsvarende BYA 75 %. Det skal sikres en grønn buffer mellom næringsområder og boligområder.

f. Innenfor område N–10 Bjørnstad/Kalnesskogen tillates kun plasskrevende virksomheter. Det tillates ikke underformål 1310 (kontor), 1320 (hotell og overnatting), 1330 (bevertning) og 1390 (messehall og konferansesenter).

g. Innenfor område N–11 Bjørnstadmyra industriområde tillates ikke underformål 1310 (kontor), 1320 (hotell og overnatting), 1330 (bevertning) og 1390 (messehall og konferansesenter). Bebyggelse og virksomhet skal hensynta eksisterende boligbebyggelse mot vest, særlig med hensyn på støy og trafikk.

h. Innenfor område N-04-BA Eidet kan det bare legges til rette for virksomhet som innordner seg landskapet og kulturmiljøet. Området skal utvikles til kultur- og naturbasert næringsutvikling.

Retningslinje til § 5.1.4

i. Store, nye arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i sentrum og bydelssentrene jf. bestemmelse § 4.20. Utvidelse av eksisterende arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter i andre områder kan tillates.

ii. Pkt b: Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avstatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l, tillates ikke. Se også bestemmelse § 4.6 Skilt og reklame.

iii. Pkt c: Ved byggesøknad utenfor bydelssentrene som omhandler handel med småvarer som dekker mer enn et lokalt behov, må det søkes Viken fylkeskommune om avvik fra regional planbestemmelse om handel.

§ 5.1.5 Kombinert formål kjøpesenter/næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

Avlastningsområder for handel med store varer er avgrenset på plankartet med formål «Kombinert bebyggelse- og anleggsformål».

a. Områdene avsatt til kombinert formål kjøpesenter/næringsbebyggelse kan benyttes til:
   i. Handel med plasskrevende varer, dvs. til trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler
   ii. Bilverksteder og håndverksbedrifter
   iii. Bensinstasjoner
   iv. Utleie av plasskrevende maskiner

b. Følgende tillates ikke i områdene avsatt til kombinert formål kjøpesenter/næringsbebyggelse:
   i. Handel med småvarer
   ii. Kontor, med unntak av:
      - Nødvendige kontorarealer i tilknytning til arealformålene nevnt i pkt. a tillates.
      - Mindre utvidelser av eksisterende kontorbygninger for eksisterende virksomhet er også tillatt.
   iii. Hotell/overnatting, bevertning, messehall/konferansesenter/lignende.

Retningslinjer til § 5.1.5

i. Til pkt b: Eksempler på vareslag som ikke er tillatt i avlastningsområdene: Dagligvarer/matbutikker, klesforretninger, bokhandlere, parfymerier, salg av mindre elektroniske varer, kiosker, isenkram/jernvarehandlere, utstyrsforretninger.

ii. Til pkt. b: Hvor det ikke er angitt at reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen jf. bestemmelse §3.9, gjelder formålet i kommuneplanen.

§ 5.1.6 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.

b. Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.

§ 5.1.6.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse plassering og form

a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m2 på tomta.

b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.

e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
   i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m
   ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.
   iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m
   iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m

f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.6.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til

grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes

g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengde i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m.

h. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates og lignende kan tillates og inngår som opparbeidet uteareal.

i. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.

j. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.

k. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot

l. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.6.1

i. I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.2.

ii. Til pkt b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.

iii. Til pkt e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7^0

iv. *Til pkt h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*

v. Til pkt j: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.

vi. *Til pkt k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*

vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*

viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

ix. *Til pkt l: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m^3 tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.*

§ 5.1.7 Idrettsanlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11 – 10)

a. I-1 Travbane Rønneld: Detaljregulering av område I – 1 Travbane Rønneld skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til boligformål. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at bruk av dyrkbar mark minimeres.

b. Robane/Tunevannet: Innenfor området er det kun tillatt å plassere bøyer og startbrygge.

§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter.

b. Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.

c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d. Landeparken: Ved etablering av amfi i Landeparken skal det legges vekt på løsninger som er tilpasset en naturpark og minimerer omfang av tette flater, av hensyn til opplevelsen av parken og til vannkvaliteten i Tunevannet.

Retningslinje til § 5.2c

Til pkt c.: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-11)

a. I områder avsatt til LNF-formål tillates tiltak som etter kommunens vurdering er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og utmarksnæring.

b. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter, fritidsboliger eller næringsbygg som ikke er i tråd med LNF-formålet. Nye kårboliger tillates bare der det etter kommunens vurdering ikke er tvil om det driftsmessige behovet.

c. I LNF-områder er etablering av nye bolig-, fritid- eller næringseiendommer og deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er:
   i. Fradeling til uendret bruk
   ii. Fradeling til landbruksformål
   iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold, fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

e. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

f. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretakelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.

g. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

h. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 m uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes

Retningslinjer til § 5.3

i. Til pkt a: Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

ii. Til pkt. b: Riving og gjennoppføring av bolig/kårbolig, fritidsbolig og næringsbygg er tillatt.

iii. *Til pkt b: Ved vurderingen av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, skal det legges avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen.*

iv. *Til pkt b: Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.*

v. *Boligeiendommer bør som hovedregel ikke være/bli større enn 2 daa.*

vi. *Til pkt e: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.3.1 Tiltak langs vassdrag (jf. pbl § 1-8)

a. Områder innenfor 40 meter fra Tunevannet og Isesjø og innenfor 25 meter fra øvrige vassdrag er markert på plankartet som bestemmelsesområder 25-metersbeltet langs vassdrag. Innenfor bestemmelsesområdene er det kun tillatt med tiltak som etter kommunens skjønn ikke er i strid med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dette gjelder ikke nødvendige tiltak for eksisterende landbruksvirksomhet, så lenge negative konsekvenser for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, etter kommunens skjønn er små. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bolig- eller fritidsbebyggelse skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengder i eksponerte retninger mot vannet skal ikke overstige 14 m.

b. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, innsjøer og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Retningslinje til § 5.3.1

i. *Forbud mot tiltak gjelder ikke hvor annen byggegrense er fastsatt gjennom reguleringsplan.*

ii. *Til pkt. a: Forbudet gjelder kun for tiltak etter plan- og bygningsloven. Aktiviteter som for eksempel beiting, pløying eller sprøyting omfattes ikke av bestemmelsen.*

§ 5.3.2 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)

a. Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av kommunen.

b. Driftsbygninger tillates oppført og/eller tilbygget med et samlet bebygd areal (BYA) på inntil 1000 m2.

c. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m^2.

d. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.

e. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å være forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.

f. Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

g. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.

h. Endringer av eksisterende boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til å være i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.

i. Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillattes dersom:
   i. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.
   ii. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
   iii. virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.

j. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

k. Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet. Virksomheten skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.

Retningslinjer til § 5.3.2

i. Til pkt a og j: For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.

ii. Til pkt a: Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.

iii. I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.

§ 5.3.3 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder (jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med inntil 80 m² BYA på bebygd eiendom og med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bebyggelsen skal ikke overstige det etter kommunens skjønn normale behovet for bosetting på eiendommen. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 650 m² BYA.

b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhetens størrelse	**Minste uteoppholdsareal (MUA)**
Boenhet på under 80 m² BRA	Minst 50 m² per boenhet
Boenhet på mellom 80 og 100 m² BRA	Minst 100 m² per boenhet
Boenhet på over 100 m² BRA	Minst 150 m² per boenhet

i. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

ii. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
- Felles oppholdsarealer
- Private hager
- Ikke overdekkede balkonger
- Regnbed og mindre vannflater

iii. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
- Alt terreng brattere enn 1:3
- Arealer i rød sone, temakart luftforurensing
- Arealer i rød sone, temakart for støy
- Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviter

iv. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.

v. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal være på terreng.

vi. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann.

vii. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge lavere enn grensene for gul sone for støy og luftforurensning.

viii. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

c. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m.

d. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til boligbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig

vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes

e. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

f. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.3.

i. Boligeiendommer bør som hovedregel ikke være/bli større enn 2 daa.

ii. Til pkt. bvii: Må også sees i sammenheng med §§ 4.10 og 4.11

iii. Til pkt d: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.

§ 5.3.4 Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder (jf. PBL § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m2 på tomta.

b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.

e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
   v. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m
   vi. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.
   vii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m
   viii. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m

f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.4. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes

g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengder i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m. Innenfor byggegrense i 100-metersbeltet skal fasadelengder mot sjøen ikke overstige 12 m.

h. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse, og regnes med i terrassearealet.

i. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
j. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
k. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.

l. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.4

i. I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.3.4.

ii. Til pkt b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.

iii. Til pkt e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 70

iv. Til pkt h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.

v. Til pkt j: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti.

God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.

vi. *Til pkt k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*

vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*

viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

ix. *Til pkt l: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m3 tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.*

§ 5.3.5. Bestemmelser for næringsvirksomhet i LNF-områder, (jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates dersom:
   i. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.

   ii. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.

   iii. virksomheten ikke krever omdisponering av dyrket/dyrkbar mark eller vesentlig ombygging av bygninger.

b. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

c. Ny virksomhet skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.

§ 5.4 Bruk og vern av vann og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 3 og 5)

a) Tiltak som begrenser allmenhetens tilgang til vann og vassdrag er ikke tillatt.

b) I vann og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan forringe områdets naturverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

c) Nye bøyer og moringer tillates ikke.

d) Flytende hytter/husbåter tillates ikke

VEDLEGG 1 – REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANENS AREALDEL

ID nr.	Navn	Vedtatt dato
23057	Baterød vannverk	27.02.2020
22072	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
22073	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
22074	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
26035	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
26036	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27042	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27043	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
23052	Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser	27.02.2020
22071	Gaupefaret 20	27.02.2020
22078	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund trinn 2	12.12.2019
31020	Kalnes, administrasjon og servicebygg	14.11.2019
23050	Kirkevegen 23 og 25	14.11.2019
21066	Grålumveien 40 A	26.09.2019
21041	Bjørnemyr	20.06.2019
22076	Grålum alle 2 / Tuneveien 97	20.06.2019
27039	Bergheim	11.04.2019
27040	Bodalstranda	28.02.2019
31018	Vister næringspark	13.12.2018
22059	Yvenholen	13.12.2018
33007	Brunsbykollen, Varteig	15.11.2018
24040	Nordneset - Hafslundsøy gnr 2096 bnr 3	15.11.2018
27045	Rådhusveien 1051/699	15.11.2018
22075	Østfoldkorn - utvidelse avd. Sandesund	15.11.2018
28016	Navestad - Berg søndre gnr 1045 bnr 3 m.fl.	21.06.2018
22067	Tubus, Grålumveien 125	21.06.2018
26034	Kroken boligområde (tidligere Jellestad)	01.03.2018
27037	Rådhusveien 7 - reguleringsendring	01.03.2018
13021	Albert Moeskaus vei	14.12.2017
21063	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker	14.12.2017
13020	Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke	14.09.2017
21062	Vistertoppen	14.09.2017
12042	Haftor Jonssons gate 36	15.06.2017
27038	Fromholttunet	10.11.2016
32006	Fv. 114 Tverrforbindelsen, parsell I Kommunegrense Våler – Børrehytta	15.09.2016
32007	Fv. 114 Tverrforbindelsen, parsell II Haug – Ramberg	15.09.2016
32008	Fv. 114 Tverrforbindelsen, parsell III Bjønnebråtan – Løkkeåsen	15.09.2016
32009	Fv. 114 Tverrforbindelsen, parsell IV Torskenesveien – Bjørnlandevja	15.09.2016
26030	Holteskogen næringsområde	16.06.2016

ID nr.	Navn	Vedtatt dato
26026	Kampenesmyra nord (Bredmyra)	16.06.2016
26028	Roligheten	21.04.2016
22063	Tuneveien 87	21.04.2016
21061	Bjørnstad søndre, felt BK2, BK3 og BK9	17.03.2016
24039	Sykkelrute 3 , delplan 1 - Opsund og del av gnr.1/bnr.3884	17.03.2016
24041	Sykkelrute 3, delplan 2 - Hafslundsøy	17.03.2016
21054	Greåker industriområde	11.02.2016
21045	Bjørnstadveien 50	10.12.2015
22064	Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2	10.12.2015
26031	Rv.111 x Rådhusveien	12.11.2015
24037	Øya seniortun, 2096/5, 7	12.11.2015
24035	Hasle trafo	24.09.2015
21059	Tindlund park	24.09.2015
28013	Haugeveien 13	18.06.2015
26029	Kampenes vest	18.06.2015
21049	Opstad vest	18.06.2015
27037	Rådhusveien 7	18.06.2015
27034	Bodalsjordet	19.03.2015
27036	Fv. 118 gang- og sykkelvei, Vernerveien - Skadalsveien	12.02.2015
27030	Værn	25.09.2014
24038	Hafslundsøy barnehage	25.09.2014
22056	Fv 109, Parsell Alvim – Torsbekkdalen, del 1	12.06.2014
23049	Hansa Borg Bryggerier	12.06.2014
27032	Kløvningsten B14, B15 og B16	07.05.2014
27033	Fv 599 gang/sykkelvei Tveterveien-Sandbakken	07.05.2014
22058	Damveien 45	07.05.2014
28015	Smelteverksløkka	26.11.2013
23048	E6/fylkesveg 118 Utvidelse av pendlerparkering og oppgradering av bussholdeplasser, Grålum kryss	07.11.2013
21052	Kalnesveien 1, 3 og 5	07.11.2013
12039	Sentrumsskole, Sandesundsveien	13.06.2013
34001	Fv. 601 Tveter S - Hellevad bru	13.06.2013
27028	Sandbakken	13.06.2013
35022	Grimstad 1022/5,160	13.06.2013
21058	Bjørnstad næringspark	13.06.2013
24034	Del av Helgeby (SOBBL)	13.06.2013
33006	Furuholmen	11.04.2013
31014	Idrettsanlegg Kalnes	11.04.2013
21053	Bjørnstad boligområde	28.02.2013
27029	Kløvningsten B3 omsorgsboliger	13.12.2012
24032	Del av Skarpnord, Hafslundsøy	13.12.2012
31013	Energisentral på Kalnes	14.06.2012
21056	Langemyr	14.06.2012
28012	Rv 111– rundkjøring i krysset med Navestadveien	14.06.2012

ID nr.	Navn	Vedtatt dato
26027	Sykkelrute 6-2, Moenjordet	29.03.2012
37009	Sarpsborg pukkverk (Hauge)	10.11.2011
23047	Valskjold sykehjem og omsorgsboliger	22.09.2011
32005	Del av Jelsnes	19.05.2011
27031	Kløvningsten felt B12 og B13	17.03.2011
24033	Sykkelveg rute 3	17.02.2011
23046	Harebakkveien 5	17.02.2011
22057	Tegleverksveien	28.10.2010
31012	Nytt Østfold Sykehus	28.10.2010
23045	Valaskjold – Trompeten	28.10.2010
21046	Del av Nordre Bjørnstad	28.10.2010
24031	Del av Neset, Hafslundsøy	22.10.2010
28011	Hafslund kirke og kirkegård	26.11.2009
22055	Greåkerveien 33 – 35	22.10.2009
21044	Berntsen gartneri – gnr 2076 bnr 170m fl.	26.11.2009
21043	Gnr. 2076, bnr 316 på Tindlund	26.11.2009
21041	Nedre Vetaberget	14.05.2009
21042	Tune senter, Del 1	16.04.2009
33005	Rudskogen motorsenter	29.05.2008
21040	Fjellhøyvn 49 – 51	06.05.2008
25004	Sorgenfri, Ise (gnr 3044 bnr 5,6,11)	14.02.2008
37006	Ullerøy kirke og kirkegård	14.02.2008
35018	Nedre del av Guslundsåsen	31.12.2007
22054	Del av Søndre Alvim	21.06.2007
26024	Nygårdsvei 4	08.02.2007
24030	Hasle Pukkverk	19.10.2006
31011	Kalnes videregående skole	21.09.2006
21038	Ny Rolvsøysund Bru	15.06.2006
22053	Ny Grålum ungdomsskole	15.06.2006
33004	Varteig kirke og kirkegård	16.03.2006
28009	Del av Bede (gnr 1046 bnr 80)	09.02.2006
28009	Del av Bede	09.02.2006
31010	Hassellia grustak - Eidet	09.02.2006
28008	Hafslund	17.11.2005
22052	Gnolden	20.10.2005
21037	Revyveien 2	10.02.2005
22051	Haraholen	21.10.2004
21036	Nord for Greåker fort	13.05.2004
21035	Grålumveien 63	15.04.2004
21034	Opstadtunga	12.02.2004
23044	Kurlandsletta	12.02.2004
35017	Del av Smedheia	12.02.2004
31009	Utne camping	18.12.2003
22050	E6, Skadalen - Alvim	20.11.2003

ID nr.	Navn	Vedtatt dato
31008	E6, Alvim - Råde grense	20.11.2003
35016	E6, Svingenskogen - Skadalen	20.11.2003
26022	Borgen sykehjem	20.03.2003
22049	Sandesundområdet	20.06.2002
33003	Strømnesåsen, Varteig	16.10.2001
22047	Fjellhøyveien 2 og 4	14.12.2000
22046	Dr. Johnsens gate	16.11.2000
22045	Alvimhaugen skole	25.05.2000
21031	Vetaberget	27.01.2000
23043	Råkilveien	23.09.1999
23042	Baterød	18.03.1999
24029	Øya golfpark	18.03.1999
21030	Greåker Fort	13.11.1997
25003	Gang- og sykkelvei langs rv. 111 Hevingen - Ise	08.02.1996
24028	Hafslundsøy Senter - del av gnr 20	14.12.1995
27025	Kløvningsten - Bergheim	16.11.1995
21025	Utvidelse Bjørnstad Industriområde	15.12.1994
35013	Gnr. 1109 bnr. 1 fnr. 10 v/Ingedal	13.10.1994
28007	G/S vei øst for Rv.111, Statsminister Torpsvei	08.09.1994
35014	Områder ved Skjeberg kirke	08.09.1994
24026	Deler av kvartal 604,605,606,607, Opsund	09.06.1994
21027	Fornminnefelt - Opstad	16.09.1993
24025	Område v/krysset Nordbyvn./Apollovn.	16.09.1993
35012	Del av Heiberg	10.09.1992
27024	Sandstad	12.12.1991
33002	Vartun	21.11.1991
26019	Del av Kampenesmyra	05.09.1991
21024	Vistergrenda 36-82	13.06.1991
22043	Hannestadfjellet 5	13.06.1991
23041	Friområdet v/krysset Vannverksvei/Olsokveien	13.06.1991
31005	Grustak på Lundestad	13.06.1991
32004	Pistolbane på Bjørnland	13.06.1991
22042	Del av Grålum gård	04.04.1991
22041	Grålumveien 115-190	21.02.1991
26018	Sørby	21.06.1990
24024	Hasle nord	19.06.1990
33001	Idrettsanlegget - Varteig	15.02.1990
27022	Kløvingsten Næringspark	07.12.1989
22038	Kvartal 425, Alvim	12.10.1989
21019	Villa Tindlund	28.09.1989
32002	Bådstangen	28.09.1989
26016	Snoktin	24.08.1989
27021	Bukkesten	10.12.1987
35009	Guslundåsen	15.10.1987

ID nr.	Navn	Vedtatt dato
25002	Bråtenfeltet	19.03.1987
26015	Holteskogen. Kampenes	12.02.1987
27020	Skjeberg fritidspark, golfbanen	12.02.1987
26014	Kampenes industriområde Bredmyra	13.11.1986
23033	Nordre Lande eldresenter	06.11.1986
27017	Kolerakirkegård	02.10.1986
25001	Kjerringbråten, Ise	13.02.1986
35006	Del av Torgauten	12.12.1985
23031	Kvartal 615/707/708 - Strandplan Gl	03.07.1985
26013	Hauggård	07.09.1984
24022	Del av Opsundveien	24.04.1984
35004	Hornnes I	23.06.1983
27013	Klavestad søndre	17.11.1980
24019	Glengshølen	28.06.1979
22025	Veslemyr - felt 7	26.06.1979
22022	Yvenlia - Mellommyr	27.01.1978
23021	Harebakk og omr. B. Kurland	22.12.1977
23019	Komm. friareal syd for Helgebk.	31.10.1977
27009	Bodal	21.07.1977
26009	Nygårdshaugen 1977	31.01.1977
24014	Hasle 3	08.12.1975
22018	Yven Nordre	21.01.1975
22016	Søndre del av omr. mellom Alvim og Utsiktsvn.	22.11.1973
24010	Hasle terrasse (Ødegården)	29.01.1973
22012	Hannestad Øst 2	14.03.1972
24009	Lettbetong 2 - Hafslundsøy	15.09.1971
22011	Lille Grålum Detalj	26.04.1971
24007	Hasle 2	14.08.1970
31007	Fv. B556 Børstad - Solli	09.02.1995