**PLANBESTEMMELSER TIL AREALPLANEN**

**Kap. 1 Formålet med planen og definisjoner**

1.1 Formål......................................................................................................... 3

1.2 Definisjoner ................................................................................................. 3

**Kap. 2 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel, plankrav og rekkefølgekrav**

2.1 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel........................................... 4

2.2 Krav om reguleringsplan.............................................................................. 5

2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid................. 7

2.4 Rekkefølgekrav for utbygging av nye områder.............................................. 9

2.5 Utbyggingsvolum ved utbygging av nye områder....................................... 10

**Kap. 3 Bruk av utbyggingsavtaler**

3.1 Utbyggingsavtaler......................................................................................... 10

**Kap. 4 Utearealer**

4.1 Minste uteoppholdsarealer........................................................................ 11

4.2 Parkering.................................................................................................... 12

**Kap. 5 Landskapstilpasning og kulturmiljø**

5.1 Arkitektur og landskapstilpasning................................................................ 13

5.2 Verneverdig bebyggelse............................................................................... 14

5.3 Verdifulle kulturmiljøer og -landskap........................................................... 14

**Kap. 6 Klimatilpasning, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet**

6.1 Krav om risiko- og sårbarhetsanalyser.......................................................... 15

6.2 Stormflo, flom og skred................................................................................. 16

6.3 Håndtering av overvann............................................................................... 16

6.4 Støy og luftkvalitet........................................................................................ 17

6.5 Vann, avløp og renovasjon............................................................................ 17

6.6 Landskap og grønnstruktur........................................................................... 18

**Kap. 7 Transport, tilgjengelighet og atkomst**

7.1 Kollektivtransport......................................................................................... 18

7.2 Sykkel............................................................................................................ 18

7.3 Gangforbindelser.......................................................................................... 18

**Kap. 8 Tiltak langs sjø og vassdrag**

8.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag................................................................ 19

8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag......... 20

**Kap. 9 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål**

9.1 Bebyggelse og anlegg...................................................................................... 21

9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur................................................... 26

9.3 Grønnstruktur................................................................................................ 27

9.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)..................................................... 27

9.5 LNF-B – Spredt boligbygging......................................................................... 29

9.6 LNF – Spredt næringsbebyggelse………………………………………………………………. 29

9.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag.................................................................... 30

**Kap. 10 Retningslinjer og bestemmelser til hensynssoner og båndleggingsområder**

10.1 Bestemmelser for hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner.............. 32

10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner......................................................... 33

10.3 Retningslinjer for hensynssoner for kulturmiljø og landskap...................... 33

~~10.4 Detaljeringssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde ........ 34~~

**Kap. 11 Reklame og skilt**

11.1 Definisjoner.................................................................................................. 35

11.2 Generelle bestemmelser.............................................................................. 35

11.3 Spesielle bestemmelser til bestemte typer skilt.......................................... 36

**Vedlegg**

Vedlegg 1 *Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel*

Vedlegg 2 *Oversikt over innholdet i ulike arealformål*

Vedlegg 3 *Definisjoner på skilt*

Vedlegg 4 *Illustrasjon som viser byggegrense mot sjø og strandsonegrensen, samt sone 1-3*

Vedlegg 5: *Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv., i de ulike sonene og for ulike arealformål*

Vedlegg 6: *Oversikt over lover og forskrifter mv. som det er henvist til i planbestemmelsene*

**KAP. 1** **FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER**

**§ 1.1 Formål**

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

Plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften og byggteknisk forskrift gir sentrale bestemmelser for planlegging, saksbehandling og gjennomføring av arealplaner og byggesaker. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal gi en utdyping og videre presisering av de sentrale bestemmelsene for best mulig tilpasning av detaljplanlegging og byggesaksbehandling til lokale forhold.

Kommuneplanens arealdel skal sikre at Halden kommune har en bærekraftig areal- og transportplanlegging som legger grunnlaget for utvikling av en miljøvennlig kommune. Arealplanleggingen skal også sikre sosial bærekraft. De langsiktige målene er:

* Arealdelen skal sikre utvikling av en kompakt by. Områdene Brødløs, Risum og Tistedalen skal innenfor tettstedsgrensen utvikles som bydelssenta i planperioden.
* Det skal legges til rette for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/næringsutvikling i regionen.
* Arealdelen skal legge til rette for varierte boligtilbud som er tilpasset etterspørsel og befolkningsutvikling.
* Arealdelen skal legge til rette for å bygge opp kommunens sterke jord- og skogbruksverdier.
* Arealdelen skal ivareta kommunens rike kulturlandskap.
* Arealdelen skal sikre ivaretakelse av Halden kommunes historiske kulturarv

Målene skal realiseres innenfor Parisavtalens klimamål, og det skal være en restriktiv holdning til omdisponering av dyrket mark. Naturlandskap, naturverdier og biologisk mangfold skal ivaretas og sikres som verdier for befolkningen.

**§ 1.2 Definisjoner**

1. *Fortetting:* Med fortetting menes fradeling av nye tomter for oppføring av ny boligbebyggelse, oppføring av nye boenheter på eksisterende tomter, samt oppdeling av boenheter i eksisterende bygninger.
2. *Byggegrense mot sjø og vassdrag:* Byggegrensen mot sjø og vassdrag fremgår av plankartet. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense langs sjø, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.
3. *Strandsonen:* Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.
4. *Landbrukseiendom:*Eiendom med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal.

**KAP. 2** **RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV**

**§ 2.1** **Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel (Pbl. § 11-6)**

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Planen gjelder fra det tidspunkt kommunestyret har fattet vedtak.

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i kursiv, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

Planbeskrivelsen er en del av kommuneplanen. Ved tolkning av planen er det nødvendig å gjøre en helhetlig vurdering av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

**2.1.1** Alle arealer skal beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 *Areal og volumberegninger av bygninger* og veilederen «Grad av utnytting» dersom ikke noe annet fremgår av bestemmelsene nedenfor.

**2.1.2** Kommunedelplan for sentrum vedtatt 9.3.2017 gjelder foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller sentrumsplanen på punkter der sentrumsplanen er taus.

Følgende unntak gjelder:

* Kommuneplanens bestemmelse i § 6.2.1 om laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv gjelder foran sentrumsplanen § 2.13, siste ledd.

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er listet opp i vedlegg 1.

Dissereguleringsplanene gjelder foran kommuneplanen, men kommuneplanen utfyller planer på punkter der reguleringsplanen er taus.

Følgende unntak og presiseringer gjelder:

* Byggegrense mot sjø og vassdrag som framgår av kommuneplanens arealkart, gjelder også i tilfeller der byggegrense ikke framgår av reguleringsplanen, jf. § 8.1.1.
* Rekkefølgekravet i § 2.4 gjelder.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

For eldre reguleringsplaner, som ikke er listet opp i vedlegg 1, vil kommuneplanen gå foran ved eventuelle motstrid. Der reguleringsplanen har satt en høyere utnyttingsgrad enn den generelle bestemmelsen i kommuneplanen, vil utnyttingsgraden i reguleringsplanen likevel gjelde.

**2.1.3** Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder for tiltak som behandles etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. De samme tiltakene kan også kreve søknad om og tillatelser etter sektorlov.

**§ 2.2 Krav om reguleringsplan (Pbl. § 11-9)**

**2.2.1 Plankrav**

Følgende typer tiltak utløser krav om reguleringsplan, uavhengig av arealformål (opplistingen er ikke uttømmende):

Generelt

1. Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige[[1]](#footnote-1) virkninger for miljø og samfunn.
2. Tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for områdets karakter og boligtypologi, bygningsstruktur, byggeskikk eller kulturmiljø.
3. Tiltak som berører fredete kulturminner.

Boligbebyggelse

1. Etablering av ny boligbebyggelse ved oppføring av nye boliger eller oppdeling av bruksenheter i eksisterende bebyggelse dersom tiltaket fører til at det etableres 4 eller flere nye boenheter.
2. Etablering av ny boenhet (fra og med boenhet nr. 1) i områder hvor det etter kommunens skjønn ligger til rette for fortetting med 4 eller flere nye boenheter.
3. Opprettelse av nye eiendommer i områder hvor det ligger til rette for etablering av 4 eller flere nye boenheter.
4. Fortetting i kulturhistorisk viktige områder, jf. også § 10.3.1.

Fritidsbebyggelse

1. Etablering av 3 eller flere nye fritidsboliger og/eller enheter.
2. Opprettelse av nye eiendommer i områder hvor det ligger til rette for etablering av 3 eller flere nye fritidsboliger og/eller enheter.

Nærings- og forretningsbebyggelse, samt bebyggelse for offentlig/privat tjenesteyting

1. Utvidelse med et BRA på mer enn 200 m² til eksisterende bebyggelse for næring, forretning, offentlig/privat tjenesteyting og idrettsanlegg.
2. Oppføring av bebyggelse for næring og forretning, samt for offentlig/privat tjenesteyting over 200 m2 BRA.
3. Bruksendring, endring eller utvidelse av tidligere drift som kan medføre vesentlig konsekvenser for omgivelsene.

Bygge- og anleggstiltak for landbruksformål

1. Oppføring av driftsbygning over 2000 m2 BRA til landbruksformål.

Råstoffutvinning

1. Utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning, eller oppstart av nye områder.

Andre typer tiltak

1. Anlegg av veg og parkeringsplass som kan medføre vesentlig konsekvenser for omgivelsene.
2. Etablering av nye småbåthavner, småbåtanlegg, eller utvidelse av nåværende småbåthavner og småbåtanlegg.
3. Graving, mudring, utfylling og andre tiltak i sjø og vassdrag som kan få vesentlige negative konsekvenser for naturmiljø eller friluftsliv.
4. Etablering av deponier, inkludert massedeponier.
5. Etablering og utvidelse av campingplasser.

Sponvika

Følgende bestemmelser gjelder særskilt de deler av Sponvika som er avgrenset som område med behov for områderegulering, jf. § 2.2.3:

1. Oppdeling av bruksenheter (evt. i forbindelse med bruksendring) som medfører at det etableres 2 eller flere nye bruksenheter.
2. Opprettelse av mer enn 1 ny grunneiendom for bolig/fritidsbolig i et område som etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere fortetting og /eller prosjektet fremstår som en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
3. Oppføring av mer enn 1 ny bolig eller fritidsbolig i et område som etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere fortetting og /eller prosjektet fremstår som en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.

**2.2.2 Unntak fra plankrav**

Unntatt fra plankrav er tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn, der det etter kommunens vurdering virker åpenbart unødvendig å stille krav om reguleringsplan.

**2.2.3 Områder med særskilte planbehov**

a) For følgende områder skal det vurderes å utarbeide områderegulering før detaljregulering:

* **Sponvika**, der avgrensningen av området framgår av delrapport 2 til kommuneplanens arealdel; *«Formålsendringer for sjøarealer i Sponvika»*.
* **Busterudkleiva**
* **Områdesenter Brødløs**
* **Områdesenter Risum?**
* **Grønland**
* **Sørlifeltet/Isebakke**
* **Jernbanetomta**

*b) For området Berby-Glenne (431 B) skal det foreligge reguleringsplan før utbygging kan skje.*

**§ 2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid**

**(Pbl. § 11-9, pkt. 8)**

**2.3.1** **Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur**

Rekkefølgekrav for nødvendige tekniske anlegg og blå/grønn infrastruktur skal innarbeides i reguleringsplanen. Planen skal sikre at følgende nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert, eller er sikret at vil bli etablert:

* Kjøreveg, parkering, trafikksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering.
* Løsning for gående og syklende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum.
* Anlegg for drikkevann, avløp og vann for brannslokking. VA-anlegget skal etableres i henhold til kommunens VA-norm i tilfeller der boligens anlegg skal kobles til offentlig nett.
* Overvannshåndtering og blågrønnstruktur.
* Arealer for lek og rekreasjon.
* Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø mv.) og/eller ivaretakelse av kulturminner.

Hva som anses som nødvendige tiltak fastsettes i reguleringsplanen. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen, eksempelvis dekke et behov eller dempe en ulempe.

Rekkefølgekravene bør avklare muligheten for trinnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål.

**2.3.2 Estetikk og arkitektur**

Estetikk og arkitektur skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaner.

**2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan kommunen kreve at det utarbeides en stedsanalyse, landskapsanalyse og/eller kartlegging av grønnstruktur.

**2.3.4 Terreng- og landskapshensyn**

Fjernvirkningen av tiltaket skal illustreres i planbeskrivelsen på en egnet måte.

Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og store terrenginngrep unngås.

I reguleringsplanene skal det stilles krav om at vegetasjonen ivaretas og beholdes under byggeperioden så langt det er praktisk mulig.

**2.3.5** **Overvannshåndtering og flomfare (pbl. § 11-9, pkt. 3)**

I reguleringsplanen skal det redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst, og planen skal identifisere og sikre arealer med hensyn til flomfare, stormflo og overvannshåndtering.

Ved regulering skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. ROS-analysen skal vise en vurdering av risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer.

**2.3.6** **Skred- og rasfare**

Skredsikkerhet, områdestabilitet og bebyggbarhet skal utredes og dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

***Retningslinje til 2.3.5 og 2.3.6:***

* *NVEs gjeldende veiledere og retningslinjer om flom og skred skal legges til grunn for vurderinger og dokumentasjon av flom- og skredsikkerhet. Dette omfatter f.eks. retningslinje 2-2011 Flaum og skredfare i arealplaner, veileder 7/2014 - Kvikkleireveilederen, veileder 8-2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng, - eller reviderte versjoner av disse.*

**2.3.7** **Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking**

Effektene av tiltaket på naturmangfold skal vurderes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner, jf. også naturmangfoldloven.

Ved gjennomføring av reguleringsplaner og kommunedelplaner skal planen avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning. Dette kan omfatte støy, luftkvalitet, utslipp, avfallshåndtering, grunnforurensning og påvirkning på naturmangfold mv. Vurdering av behovet for oppfølging og tiltak skal omfatte både byggeperioden og etter at tiltaket er gjennomført.

**2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser**

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. Utfylt sjekkliste for risiko- og sårbarhetsvurderinger skal følge alle forslag til reguleringsplaner.

**2.3.9 Renovasjonsløsninger**

Ved etablering av ny konsentrert bebyggelse skal det i planen stilles krav om å etablere felles renovasjonsløsninger. Vurdering av løsning skal gjøres i samråd med renovasjons- og veiavdelingene.

Planen må redegjøre for minsteavstand til nærmeste bebyggelse og sikre tilstrekkelig manøvreringsareal for renovasjonsbiler mv.

**2.3.10** **Universell utforming**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell

utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

**2.3.11** **Masseforvaltning**

Reguleringsplanen skal sikre at lokalisering og drift av masseuttak, massemottak/deponi optimaliseres med hensyn til transport, økonomi, miljø, gjenbruk, og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljøer, landskap og natur og naturressurser.

Reguleringsplanen må inneholde en masseforvaltningsplan. Overskuddsmasser skal som hovedregel utnyttes innenfor planområdet eller i nærliggende byggeområder. Masseforvaltningsplanen må synliggjøre hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvor de eventuelt skal plasseres. Overskuddsmasser bør fortrinnsvis sorteres innenfor planområdet og gjenbrukes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder større enn 10 dekar skal areal for mellomlagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

**2.3.12 Veiledningsmateriell og kompetanse**

Detalj- og områdereguleringer skal utarbeides i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale veiledere og maler. Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige.

*Nyttige linker:*

* [**Veiledningssiden plan**](https://wwwold.halden.kommune.no/teknisk/plan/planveileder/Sider/side.aspx)

***Retningslinjer til § 2.3:***

* *Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner. DOK er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunenes plan- og byggesaksarbeid. Kartgrunnlaget skal sikre en kunnskapsbasert og effektiv planlegging og saksbehandling.*

**§ 2.4 Rekkefølgekrav (Pbl. § 11-9, pkt. 4)**

**2.4.1** **Rekkefølgekrav for utbygging av områder**

a) Etablering av nye boligområder skal ta hensyn til skolekapasiteten i skolekretsen området tilhører.

b) Områdene (felt xx-zz) skal utbygges i følgende rekkefølge:

1) *(Bestemmelser må fastsettes når evt. nye områder er lagt inn)*

2)

c) Utbygging i eksisterende næringsområder med god tilknytning til transportnettet prioriteres før nye områder tas i bruk.[[2]](#footnote-2)

d) Utbyggingsrekkefølge av næringsområdet Flingtorp (N11B)

Det kan ikke igangsettes reguleringsarbeid for næringsområdet Flingtorp (N11B) før øvrige næringsområder vest for aksen Lundestad/Berg kirke avsatt i kommuneplanens arealdel er tatt i bruk.

Det gjøres her unntak for utvidelse av Halden fengsel, eller for virksomheter med et arealbehov som ikke kan løses innenfor eksisterende næringsområder. Arealbehovet skal dokumenteres.

e) (*Svingen* - N11a)

Området N11a skal ikke utbygges med næringsbebyggelse før behovet for driftsbanegård til jernbane er avklart.

f) Brekke steinbrudd

Området avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende-råstoffutvinning, Brekke steinbrudd, kan ikke utvides før det er utarbeidet reguleringsplan med rammer for videre drift, vilkår for avvikling, samt opprydding etter avsluttet drift.

Dersom transporten etter utvidelsen skal foregå fra Bakke brygge, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan for utskipningshavn før reguleringsplan for utvidelse av uttak på Brekke kan vedtas.

**§ 2.5 Utbyggingsvolum ved utbygging av nye områder (Pbl. § 11-9, pkt. 5)**

**2.5.1** *(Bestemmelser må fastsettes når evt. nye områder er lagt inn)*

**KAP. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER**

**§ 3.1 Utbyggingsavtaler (Pbl. § 11-9, pkt. 2)**

**3.2.1 Generelt**

Når forutsetningene for å inngå avtale til stede, og det anses som hensiktsmessig, skal det skal som hovedregel inngås utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler skal særlig vurderes der vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg, Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulert formål i arealplanen eller som følges av bestemmelsene for planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

**3.2.2 Avgrensning etter type tiltak**

Utbyggingsavtaler kan inngås for teknisk og grønn infrastruktur, boligsosiale tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak i tråd med det til enhver tid gjeldende vedtak for Halden kommune.

**3.2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler**

Innholdet i utbyggingsavtaler skal være i tråd med Kommunal- og moderniseringsdepartementets til enhver tid gjeldende veileder, samt vedlegg til veilederen.

**3.2.4 Kostnadsfordeling**

Hovedprinsippet for kostnadsfordelingen skal være i tråd med det til enhver tid gjeldende vedtak fattet av kommunestyret om utbyggingsavtaler.

**3.2.5 Sosial boligutbygging**

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris.

**KAP. 4 UTEAREALER**

**§ 4.1 Minste uteoppholdsarealer (Pbl. § 11-9, pkt. 5)**

**4.1.1 Felles bestemmelser**

**Krav til utforming**

Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende statlige planretningslinjer for barn og unge og i samsvar med «Veileder for universell utforming» (KMD) og den til enhver tid gjeldende norm for lekeplasser i Halden. Det skal tas særlig hensyn til nærhet til gang- og sykkelveier, avstand til trafikkerte veier og tilgangen til omkringliggende friluftsområder.

**Erstatningsareal**

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at det blir vanskelig å møte dagens eller framtidens behov for et godt oppvekstmiljø for barn og unge. Erstatningsarealet skal ha minst samme kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

**Kvalitetskrav**

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasset barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer brattere enn 1:3, eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

**4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)**

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 50 m² MUA pr. boenhet. Av dette arealet skal minst 15 m2 være privat areal. For etablering av mer enn 6 boenheter skal det i tillegg etableres lekeplass på minimum 150 m², lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal maksimalt ligge 100 meter fra boligene.

For etablering av mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa pr. 150 boenheter.

For etablering av over 400 boenheter skal det i tillegg etableres aktivitetsplass på minimum 4 daa.

***Retningslinjer:***

* ***Felles uteoppholdsarealer skal ligge på bakkeplan.***

**§ 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5)**

**4.2.1. Generelle bestemmelser**

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt eller tinglyst avtale om biloppstillingsplass på annen eiendom. Det skal avsettes minimum 18 m² pr. biloppstillingsplass for overflateparkering og/eller carport. Parkeringsplasser avsatt for bevegelseshemmede skal som hovedregel være minst 4,5 x 6 meter[[3]](#footnote-3).

Beregnet antall bilplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser =2 plasser).

***Retningslinjer:***

* *Parkeringsplasser bør utformes i tråd med standardkravene i Handbok N100 «Veg- og gateutforming» fra Statens vegvesen.*
* *Det kan stilles krav om at en viss andel av parkeringsplassene skal ha ladepunkter, og at disse skal være anlagt før det gis brukstillatelse.*

**4.2.2** **Forretning, kontor og næring**

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen i § 4.2.4. Parkeringsplass kan etableres på fellesareal på egen tomt, eller på fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning. I tilfeller der beregning etter tabellen i § 4.2.4 gir et kunstig høyt antall parkeringsplasser, kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for sykkel- og MC-parkering. Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd, og det skal være mulig å låse fast sykkelen til stativet.

**4.2.3** **Offentlig og privat tjenesteyting**

For offentlig og privat tjenesteyting, herunder idrettsanlegg, skoler, sykehus, fengsel og sikringsanstalt, teater, forsamlingslokale eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Det stilles krav til tilfredsstillende parkeringsdekning. I tilfeller der beregning etter tabellen i § 4.2.4 gir et kunstig høyt antall parkeringsplasser, kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd, og det skal være mulig å låse fast sykkelen til stativet.

**4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser**

Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan, gjelder følgende krav til bil- og sykkelparkering:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ANTALL PARKERINGSPLASSER |  |  | |
| Arealkategori | **Grunnlag pr.** | **Bil/MC** | **Sykkel** |
| Forretning | 100 m2 BRA | Min. 1,0 – Maks. 3 | Min. 2 |
| Kontor | 100 m2 BRA | Min. 0,5 – Maks. 1,5 | Min. 1,5 |
| Næring | 100 m2 BRA | Min. 0,5 – Maks. 1 | Min. 0,5 |
| Industri/lager | 100 m2 BRA | Min. 0,5 – Maks. 1 | Min. 0,5 |
| Offentlig og privat tjenesteyting | 100 m2 BRA | Min. 0,5 – Maks. 2 | Min. 1,5 |
| Boligbebyggelse | Bolig < 80 m2 (BRA) | Min. 0,5 - Maks 2 | Min. 2 |
|  | Bolig 80-120 m2 (BRA) | Min. 1 - Maks 2 | Min. 2 |
|  | Bolig >120 m2 (BRA) | Min. 1 - Maks 2 | Min. 2 |
| Småbåthavner | Pr. båtplass | Maks. 0,5 |  |

**KAP. 5** **LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ**

**§ 5.1 Arkitektur og landskapstilpasning (Pbl. § 11-9, pkt. 7)**

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med dets funksjon etter reglene gitt i plan- og bygningsloven. Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik 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.

Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer, og bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse. Stedskarakterer og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter.

Ved søknad om tiltak skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivaretatt.

Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås.

Solceller på tak/vegg omfattes som hovedregel ikke av dette punktet, men bør ha en utforming og kvalitet som er tilpasset omgivelsene.

**§ 5.2 Verneverdig bebyggelse (Pbl. § 11-9, pkt. 7)**

For eksisterende bygning som etter kommunens skjønn har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at bygningens originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres.

På enkelttomter der det er oppført bygg fra før 1930 skal bygninger og anlegg i utgangspunktet bevares.

Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å gjennomføre fasadeendring som endrer byggets opprinnelige karakter, med mindre tiltaket innebærer en tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse.

Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

Saker som gjelder riving, vesentlig om- eller påbygginger, samt dispensasjoner skal sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse.

**§ 5.3** **Verdifulle kulturmiljøer og -landskap (Pbl. § 11-9, pkt. 7)**

**5.3.1** Verdifulle kulturmiljøer omfatter både kulturmiljøer i byen og tettsteder, i jordbrukslandskapet og i skog og utmark.

Ved lokalisering og utforming av tiltak i områder med verdifulle kulturmiljøer skal det legges vekt på hensynet til områdets historiske og kulturelle verdi og tilpasning til omgivelsene.

Ved lokalisering og utforming av tiltak i områder med verdifulle kulturlandskap skal det legges vekt på hensynet til områdets landskapsmessige verdi og det biologiske mangfoldet som er knyttet til kulturlandskapet.

**5.3.2** Alle nye tiltak innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningene og områdets historiske trekk. Dette kan gjelde bygningstypologi, volum, utforming, materialbruk og fargesetting, samt plassering på tomten. Andel grøntarealer i forhold til grå overflater bør tilsvare det historiske områdepreget. Ved tiltak som berører bygninger i slike områder skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet i forbindelse med byggesaksbehandlingen. (*Flyttet fra d) nedenfor*).

Områdene med verdifulle kulturmiljøer som er avmerket som felt xx-xx på plankartet har stor verneverdi på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av opprinnelighet, enhetlig struktur, eller fordi de er typiske for sin tid. I disse områdene gjelder følgende bestemmelser:

1. Fradeling av nye tomter for oppføring av ny boligbebyggelse, oppføring av nye boenheter og oppdeling av boenheter på eksisterende tomter er ikke tillatt.
2. Riving av bygninger som er oppført i stilpreg som er karakteristisk for den tidsperioden de ble oppført, er ikke tillatt.
3. Komplettering av den gamle strukturen med nye volum på eksisterende ubebygde tomter kan tillates, under forutsetning at bebyggelsen tilpasses miljøet.
4. Fasadeendringer, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter, og utforming av tilbygg/påbygg skal bygge opp under opprinnelig stil.
5. Ved oppføring av nye bygninger etter brann skal plassering og utforming (bygningstypologi, volum, materialbruk mv.) samsvare med de eksisterende bygningene og områdets historiske trekk, jf. første ledd.

***Retningslinjer til kap. 5:***

* *Byens viktigste landskapstrekk er fjellformasjonene med aksedragene som forkastningene gir, høydedraget med Fredriksten festning, raet som demmer opp Femsjøen, samt gammel havbunn som skaper klare landskapsrom der veggene dannes av fjell eller morener. Lokalisering og utforming av tiltak må ta hensyn til landskapsbildet.*
* *Registre og databaser som viser verneverdige bygninger, nasjonalt og regionalt verdifulle kulturmiljøer og landskap mm. skal legges til grunn:*
  + *SEFRAK, Askeladden, NB!-registeret, KULA (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse), Regionalt verdifulle kulturmiljøer, Utvalgte kulturlandskap i jordbruket, Naturbasen (for verneområder) m.fl.*
  + *Kulturhistoriske verdier og fortettingsstrategi (Asplan Viak, 2019)*
* *I områder der det etter kommunens skjønn kan ligge til rette for en forsiktig fortetting, kan det gis dispensasjon til nye boenheter under forutsetning av at ny bebyggelse forholder seg til, og ikke vesentlig avviker fra, den verneverdige bebyggelsen i samme område.*

**KAP. 6** **KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET**

**§ 6.1 Krav om risiko- og sårbarhetsanalyser (pbl. § 11-9, pkt. 8)**

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. ROS-vurderinger skal også dokumenteres ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling i områder hvor det ikke kreves reguleringsplan, eller der reguleringsplan er eldre enn 5 år, hvis ett eller flere av punktene under berøres:

* Tiltak lokaliseres til områder som er flomutsatt eller langs elver/bekker.
* Tiltaket genererer transport eller oppbevaring av farlig eller brannfarlig gods, eller tiltaket ligger i nærområdet til denne typen virksomheter.
* Tiltaket ligger nær kraftledninger og –kabler eller trafostasjon, og kan bli utsatt for høyere feltstyrke enn 0,4 mikrotesla ved gjennomsnittlig strømbelastning.
* Området er ikke tilstrekkelig dekket mht. omkjøringsmuligheter og adkomst for utrykningskjøretøyer.
* Tiltaket rammes av forurensningsforskriftens § 2 om forurenset grunn.
* Området eller nærliggende områder har hellingsgrad større enn 30 grader.
* Tiltaket ligger i innflygningstrasè til helikopterlandingsplass (evt. flyplass).
* Tiltaket ligger i nærområdet til sårbare eller viktige samfunnsobjekter, eller tiltaket er i seg selv et objekt som kan påvirke tilgrensende arealbruk.
* Området har mangelfull trafikksikkerhet, eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafikksikkerhet.

***Retningslinjer:***

*I henhold til plan og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold. Støy, støv, radonstråling, forurensning i grunnen, lukt og andre forurensningsforhold skal vurderes og tas hensyn til i utbyggingssaker og for oppholdsområder etter gjeldende retningslinjer og forskrifter.*

**§ 6.2 Stormflo, flom og skred (Pbl. § 11-9)**

**6.2.1** Ved etablering av ny bebyggelse langs sjøen og nedre del av vassdragene skal den laveste tillatte kotehøyden for ferdig gulv være 2,5 m.o.h.

Parkeringsanlegg kan etableres under kote 2,5 m.o.h. dersom anlegget sikres mot vanninntrenging.

**6.2.2** I områder under marin grense (ca. 200 m.o.h.) stilles det krav til at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og den til enhver tid gjeldende veileder om sikkerhet mot kvikkleireskred fra NVE. (Per 1.8.2020 gjelder NVEs veileder 7/2014 *Sikkerhet mot kvikkleireskred).* Områdestabiliteten skal være dokumentert som sikker før tiltak igangsettes og senest på reguleringsplannivå. For byggesaker som er unntatt krav om reguleringsplan må områdestabiliteten være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan før tiltak igangsettes.

**§ 6.3 Håndtering av overvann (Pbl. § 11-9, pkt. 3)**

**6.3.1** Tiltakshaver skal redegjøre for planlagt overvannshåndtering ved søknad om byggetiltak. Det må dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

**6.3.2** Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp eller etablering av naturbaserte løsninger vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort[[4]](#footnote-4).

Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale overvannsnettet dersom det er kapasitet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

**6.3.3** Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

***Retningslinjer:***

* *Flerfunksjonelle løsninger bør etterstrebes, slik at vann kan bli en ressurs og et positivt opplevelseselement i utearealer.*
* *Norm for blågrønn faktor (BGF), grønn arealfaktor (GAF) eller tilsvarende metode bør legges til grunn ved regulering og byggesak for å sikre tilstrekkelige arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon. Spesielt bør det i stilles krav til dette ved regulering av større utbygginger/transformasjoner eller i områder der det forventes problemer med overvannshåndteringen. Det vises til veileder om blågrønn faktor: http://www.klimatilpasning.no/veiledere/blagronn-faktor/.*

**§ 6.4 Støy og luftkvalitet (Pbl. § 11-9, pkt. 6)**

**6.4.1** Ved etablering av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager, skal støynivået ikke overstige anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442/2016 (Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging), eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer.

**6.4.2** Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), eller eventuelt nyere retningslinjer, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven.

**6.4.3** Nødvendige tiltak for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet skal vurderes og vises i reguleringsplan og byggesak. Demping av trafikkstøy skal primært ivaretas ved lokal skjerming av uteoppholdsplass og evt. fasadeisolering. Ved større utbyggingsprosjekter skal utbyggingens effekt på støy og luftkvalitet også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til. Halden kommunes gjeldende veinorm skal legges til grunn for å sikre akseptable støyforhold.

***Retningslinjer:***

* *Ved planlegging av bolig og boligområder bør bebyggelsen organiseres slik at uteoppholdsplass legges på den stille siden av huset.*

**§ 6.5 Vann, avløp og renovasjon (Pbl. § 11-9, pkt. 3)**

**6.5.1** Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn. Det kreves vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvannshåndtering skal løses. VA-planen skal være godkjent av kommunen før feltutbygging iverksettes.

**6.5.2** Det er krav om tilkopling til offentlig vann- og avløpsledning ved utbygging i områder som ligger i nærheten av slike. Ved etablering eller utbedring av vann- og avløpsløsninger skal muligheten for felles løsning for flere enheter vurderes.

**6.5.3** Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

**§ 6.6 Landskap og grønnstruktur (Pbl. §** **11-9, pkt. 6)**

**6.6.1** Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. I alle plan- og utbyggingstiltak skal det legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, lek og rekreasjon ivaretas. Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær.

***Retningslinjer:***

* Store karakteristiske trær som bør bevares er spesielt treslagene eik, alm, ask, furu eller lind.

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

***Retningslinjer:***

* *Vegetasjonsbeltet bør være på minimum 20 meter.*

**§ 6.7 Miljøkvalitet og natur (Pbl. § 11-9, pkt. 6)**

Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak skal det ta særskilt hensyn til utvalgte og viktige naturtyper for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand.

Ved gjennomføring av tiltak, jf. pbl. § 1-6, skal det i områder med utvalgte og viktige naturtyper vurderes alternativ lokalisering. Dersom annen lokalisering ikke er økonomisk og praktisk gjennomførbart, skal det legges vekt på de samlede konsekvenser av tiltakets effekt på naturmangfold, og eventuelt avbøtende tiltak for å redusere tap av naturmangfold.

I område- eller detaljregulering kan det gis føringer for bruk av områder som er registrert med utvalgte og viktige naturtyper\*, gjerne inndelt i kjerneområder og buffersoner.

***Retningslinjer:***

* *«Viktige naturtyper» er definert som områder vist i Naturbase som «Svært viktig», «Viktig» og «Lokalt viktig» etter DN-håndbok 13 og 19, samt «Svært høy kvalitet» og «Høy kvalitet», registrert etter Miljødirektoratets instruks.*
* Hule eiker og slåttemarker som er definert som utvalgt naturtype i hht. § 3 i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, bør i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av ulike tiltak.

**KAP. 7** **TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST**

**(Pbl. § 11-9, pkt. 3)**

**§ 7.1 Kollektivtransport**

God framkommelighet og gjennomgående kollektivtransport skal sikres i alle plansaker der dette er relevant.

***Retningslinje:***

*Det må legges til rette for at buss/skolebuss som skal kjøre inn på boligfelt ikke må rygge inne i boligfeltet.*

**§ 7.2 Sykkel**

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlige tjenestetilbud, sentrumsområder og jernbanestasjonen.

I forbindelse med reguleringsplanarbeid skal etablering av sykkelveg vurderes.

**§ 7.3 Gangforbindelser**

Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, skal ivaretas i alle plansaker der dette er relevant.

***Retningslinjer:***

* *Stier, turveier og snarveier skal opprettholdes og evt. etableres der det ligger til rette for det.*
* *Der terrenget er bratt, skal man søke å finne trasèer som gir bedre stigningsforhold for å ta seg fram til fots eller med sykkel.*

**KAP. 8** **TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG**

**§ 8.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag (Pbl. § 1-8), (Sone 1, jf. vedlegg 4)**

**8.1.1** Arealkartet viser inntegnet byggegrense mot sjø og vassdrag. For områder langs Halden-vassdraget, Enningdalsvassdraget og Rokkevassdraget med tilhørende nedbørsfelt fastsettes en 100 meters byggegrense der det er et byggeforbud, med mindre tiltaket er unntatt i bestemmelsene i § 8.1.2. Langs øvrige innsjøer og vassdrag er byggegrensen 30 meter, så fremt det ikke er fastsatt egen byggegrense mot vassdrag i arealkartet. Byggegrense mot sjø og vassdrag som framgår av kommuneplanens arealkart gjelder også i tilfeller der reguleringsplanen er taus.

**8.1.2** I områder som ligger mellom byggegrensen og sjø/vassdrag er det kun tillatt å gjennomføre følgende tiltak:

* Fasadeendringer
* Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
* Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk og fiske, forutsatt at følgende betingelser er oppfylt:
  + Det er ikke mulig å finne en egnet, alternativ lokalisering på eiendommen.
  + Tiltaket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet.
  + Tiltakets plassering må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven, eller verneverdiene i og langs vassdrag, jf. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
  + Det skal tas hensyn til den allmenne ferdselen.
  + Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen. Hvis kårboligen foreslås plassert på dyrket mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter jordloven § 9.
* Langs vassdrag kan det gjennomføres tiltak som legger til rette for allmenn bruk og tilgjengelighet i turområder og ved badeplasser.

**§ 8.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner langs sjø og vassdrag**

*Det kan vurderes å gi dispensasjon for mindre tiltak langs sjø og vassdrag innenfor rammene av retningslinjene i dette kapittelet.*

***8.2.1 Generelle retningslinjer som gjelder for alle typer tiltak* (Sone 1, jf. vedlegg 4)**

1. *Det kan ikke gjennomføres tiltak som fører til at det etableres nye boenheter/bruksenheter.*
2. *Alle byggetiltak må vurderes i forhold til bygningenes eksponering og beliggenhet.*
3. *Utvidelser av eksisterende bebyggelse bør ikke gjennomføres mot sjøfront.*
4. *Det må ikke foretas fasadeendringer som medfører at bebyggelsen blir mer eksponert og fremtredende mot sjøen.*
5. *Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting.*
6. *Terrengarbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås.*
7. *Ny bebyggelse skal plasseres naturlig i terrenget og så lavt som mulig.*
8. *Opparbeidet frittliggende uteplass eller platting, samt svømmebasseng tillates ikke.*
9. *Det skal ikke gjennomføres tiltak som er i konflikt med hensynet til friluftsliv, jordbruk, naturmangfold eller kulturminner.*

***8.2.2 Boligbebyggelse langs sjø og vassdrag (Sone 1, jf. vedlegg 4)***

*Det kan vurderes å gi dispensasjon for riving og gjenoppføring av tilsvarende bebyggelse, mindre utvidelser av eksisterende bebyggelse, samt etablering av ny uthusbebyggelse. Det bør ikke gis dispensasjon for tiltak som går utover de rammene som gjelder for boligbebyggelse i strandsonen, jf. kapittel 9.1.1.*

***8.2.3 Fritidsbebyggelse langs sjø og vassdrag (Sone 1, jf. vedlegg 4)***

*Det kan vurderes å gi dispensasjon for riving og gjenoppføring av tilsvarende bebyggelse, samt mindre utvidelser av eksisterende bebyggelse innenfor rammene nedenfor.*

1. *Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 80 m².*
2. *I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider 80 m2, og hytta/eiendommen tilkobles et ordnet avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et mindre tilbygg for å etablere et begrenset bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.*
3. *Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde. Mønehøyde i eksponert retning mot sjøen bør uansett ikke overstige 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 meter. Fasadelengde skal ikke overstige 12 m i eksponert retning mot sjøen.*
4. *Oppføring eller utvidelse av frittliggende uthus tillates som hovedregel ikke. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, lekestue og carport, og er ikke beregnet for beboelse. Uthus skal i alle tilfeller ikke overstige 15 m2. Mønehøyde for eventuelle uthus skal ikke overstige 3 meter målt fra naturlig eksisterende terreng.*
5. *Det er ikke tillatt å oppføre anneks, eller innrede kjøkken eller våtrom i uthus. Med anneks menes et frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte, beregnet for beboelse.*
6. *Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille som krav for dispensasjon at antall bygninger reduseres.*
7. *Det kan vurderes å gi dispensasjon for opparbeiding/oppføring av mindre uteplass, terrasse, veranda eller platting i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp.*

*Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn. Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst. Unntak fra forbudet mot levegger kan gjøres der leveggen er knyttet til veggen, og hvor maks. høyde er 2 meter og lengde er maks. 5 meter. Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges for alle tiltak.*

1. *Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntak kan gjøres for enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
2. *Ved riving av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til natur-, landskaps og frilutsverdier, 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.*
3. *Allmennhetens tilgang til sjø- og strandområdene må sikres.*

**KAP. 9 –** **BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL**

**§ 9.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 11-7, pkt. 1)**

**9.1.1 Boligbebyggelse (1110)**

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for boligbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig boligbebyggelse.

1. Ved fortetting og utbygging på tomter i områder som allerede er utbygd er tillatt grad av utnytting på boligeiendommer %-BYA=30. I områder som feltmessig ikke er utbygd, er tillatt grad av utnytting %-BYA=35 %.
2. Tillatt møne- og gesimshøyde på bolig er henholdsvis 9 og 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
3. På tomter bebygd med enebolig er maksimal tillatt størrelse for uthusbebyggelse 50 m² BRA og maks. 50 m2 BYA per uthus. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Maksimalt tillatt mønehøyde for uthus er 5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. All uthusbebyggelse skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.
4. Ved søknad om byggetillatelse for oppføring av ny bolig skal en mulig fremtidig plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplanen selv om garasjen/carporten ikke skal føres opp samtidig med boligen.
5. Ny bebyggelse skal plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten.
6. Ny bebyggelse, herunder uthusbebyggelse 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.

Tilleggskrav for strandsonen (Sone 2, jf. vedlegg 4)

1. Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
2. Bebyggelsens samlede bruksareal (BRA) skal ikke overstige 250 m². I Sponvika er tillatt grad av utnytting på boligeiendommer %-BYA=35, jf. 9.1.1. a), innenfor et samlet BRA på 250 m2.
3. Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting.

***Retningslinjer til 9.1.1:***

* *Det bør ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.*
* *Tomter avsatt til småhusbebyggelse eller eneboliger bør ikke være under 600 m2, og tomter for tomannsboliger og flermannsboliger bør ikke være under 1000 m2.*

**9.1.2 Fritidsbebyggelse (1120)**

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for fritidsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig fritidsbebyggelse.

1. Det er kun tillatt med én hytte med én bruksenhet per eiendom.
2. Maksimal tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom (inkludert et eventuelt uthus) er 100 m². Det er kun tillatt med ett uthus på inntil 15 m² BRA (bruksareal). Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som bod, anneks og carport. I tillegg kan det i tilknytning til fritidsboligens bygningskropp opparbeides/oppføres uteplass, terrasse, veranda eller platting med et samlet areal på inntil 40 m². Inntil 20 m² av dette arealet kan være overbygget. Med opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til hytte, eller forbundet til hytte med gangbane på inntil 5 meter lengde. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd areal.
3. Takterrasse tillates ikke.
4. Svømmebasseng, badestamp og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i pkt. b. Svømmebasseng på fritidseiendommer skal som hovedregel ikke tilknyttes offentlig avløpsnett.
5. Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Terrengarbeid, som sprenging og skjæring av fjell og utfylling, bør unngås. Sprengning er kun tillatt der det gir en vesentlig bedre tilpasning til terrenget. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.
6. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt med følgende unntak:
   * Gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn
   * Mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst
   * Andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst, under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres
7. Høy kvalitet med hensyn til materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.
8. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom det er gitt tillatelse etter forurensningsloven, og de ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

Tilleggskrav for fritidsbebyggelse i strandsonen (Sone 2, jf. vedlegg 4)

1. Maksimalt tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom er 90 m².
2. Opprettelse av nye eiendommer er ikke tillatt.
3. Maksimalt tillatt mønehøyde i eksponert retning mot sjøen er 5,5 meter målt fra naturlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 meter. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m i eksponert retning mot sjøen. Terrengtilpasningen skal vises med illustrasjon. Maksimal tillatt mønehøyde for uthus i strandsonen er 3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
4. Det er ikke tillatt å innrede kjøkken eller våtrom i uthus.
5. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde under forutsetning av at gangadkomsten ikke asfalteres.
6. Det er ikke tillatt å opparbeide frittliggende terrasser, uteplasser eller gressplen.

***9.1.3******Retningslinjer til bestemmelsene om fritidsbebyggelse i 9.1.2***

*Retningslinjene nedenfor er ment som en utdypning av bestemmelsene ovenfor.*

1. *Ved rivning av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg 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.*
2. *I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse er lik, eller overskrider arealgrensene i pkt. 9.1.2 ovenfor, og hytta/eiendommen tilkobles et godkjent avløpsanlegg, kan det vurderes dispensasjon for et ~~mindre~~ tilbygg på inntil 5 m2 for å etablere et ~~begrenset~~ bad/våtrom. Størrelse og plassering/utvidelsesretning må vurderes konkret.*
3. *Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom, gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet. Ved utvidelse av hytte som står på en eiendom med flere enn to bygninger, kan kommunen stille krav om at antall bygninger reduseres.*
4. *Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde, uten at dette er vurdert i forhold til det omkringliggende området. Dette gjelder også ved riving og gjenoppbygging.*

**9.1.4** **Sentrumsformål (1130)**

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til sentrumsformål i plankartet med underformål nåværende eller framtidig sentrumsformål.

Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting. All ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i sentrumsfunksjonen og omkringliggende bebyggelse.

For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger, tjenesteyting og bevertning.

**9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)**Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting.

Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter, herunder statlige og fylkeskommunale virksomheter, kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, bør legges til sentrum[[5]](#footnote-5).

I tilfeller hvor det ikke stilles krav om reguleringsplan etter bestemmelsene i kapittel 2, kan eksisterende virksomheter utvides med nybygg, påbygg eller tilbygg innenfor en ramme på %-BYA=60.

**9.1.6 Fritids- og turistformål (1170)**

**UTKAST TIL BESTEMMELSE – UNDER ARBEID**

Områder avsatt til fritids- og turistformål gjelder virksomhet som drives i en kommersiell sammenheng.

Tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan.

I områdene BA-1-3 i arealkartet (Bråtorp camping gnr./bnr. 248/1, Stegerød gnr./bnr. 238/3 og Brekke sluser gnr./bnr. 96/16) er eksisterende, lovlig etablert virksomhet tillatt. For endret bruk og virksomhet, tilbygg, påbygg mv. kreves det dispensasjon eller reguleringsplan, avhengig av størrelse og virkninger.

**9.1.7 Råstoffutvinning (1200)**

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig råstoffutvinning.

Ved avvikling av drift skal det utarbeides en rehabiliteringsplan/miljøoppfølgingsplan som viser etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

**9.1.8 Næringsbebyggelse (1300)**

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for næringsbebyggelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg uten underformål, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig næringsvirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg.

I tilfeller hvor det ikke stilles krav om reguleringsplan etter bestemmelsene i kapittel 2, kan eksisterende næringsbebyggelse utvides med nybygg, påbygg eller tilbygg innenfor en ramme på %-BYA=50.

*Leiren (xxx) (SJEKKES/VURDERES):*

*Innenfor området «Leiren» (felt xx) kan inntil 380 daa utbygges med næringsbebyggelse. Den konkrete avgrensningen av utbyggingsområdet skal fastsettes i detaljregulering/ reguleringsplan.*

*+Bestemmelser til nye områder (eks. Åsekjær m.fl.)*

**9.1.9 Idrettsanlegg (1400)**

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig idrettsanlegg.

***Retningslinje***

*Kunstgressbaner skal planlegges slik at drift og etterfylling av granulat skjer på en miljømessig forsvarlig måte som ikke medfører spredning av granulat til omgivelsene. Anleggelse av nye baner som baserer seg på bruk av gummigranulater bør ikke tillates.*

**9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)**

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål nåværende eller fremtidig «andre typer bebyggelse og anlegg».

Småbåtanlegg

Ved etablering og utvidelse av småbåtanlegg må det tas hensyn til eksisterende og framtidig skipstrafikk i leden.

Det må sikres at tiltaket ikke kommer i konflikt med allerede eksisterende anlegg. Tiltaket skal også vurderes med hensyn til adkomst og parkering. Det skal legges til rette for kildesortering av avfall og eventuelt gjestetoalett. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn skal reguleringsplanen omfatte tiltak for å begrense støy, og støygrenser for tettbygde strøk skal legges til grunn.

Ved etablering av anlegg for fylling av drivstoff og tømming av kloakk fra småbåter lokalisering og avbøtende tiltak gjennomføres for å forhindre helse- og miljømessige ulemper for naboer og omgivelser.

Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

Ved nye tiltak må det vurderes om det er behov for bølgebryter.

Massedeponi

Lokalisering og drift av massemottak/deponi skal optimaliseres i henhold til transport, økonomi, naturmangfold, gjenbruk og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljø, landskap og natur og naturressurser.

Følgende områder (*angivelse i kart)* er omfattet av bestemmelsen: (xx)

Fredriksten festning

Området omfatter festningsområdet med tilhørende grøntområder, bygninger og anlegg. Det kan ikke gjøres tiltak eller inngrep som er i strid med fredningsvedtaket eller bestemmelsene i § 10.3.1 hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) eller båndleggingssone etter kulturminneloven (H730), jf. § 10.2.3.

**9.1.11 Grav- og urnelund (1700)**

Området skal benyttes til grav- og urnelund med tilhørende bebyggelse. Kirkebygg kan inngå under område avsatt til grav- og urnelunder.

**§ 9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 2)**

**9.2.1 Byggegrenser og avkjørsler til vei**

Ved tiltak i uregulerte områder skal byggegrensen langs europavei, fylkesvei og riksvei i veglovens § 29 legges til grunn.For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

For avkjørsler til vei i uregulerte områder langs europavei, fylkesvei og riksvei skal veglovens § 40 legges til grunn.For kommunale veier gjelder Statens vegvesens veinormal, eller de til enhver tid gjeldende kommunale veinormaler.

**9.2.2 Havn i Sponvika (xx)**

For områder omfattet av formålet *2040 Havn* i Sponvika skal fremkommelighet og arealdisponering for nyttefartøy prioriteres foran fritidsfartøy. Et viktig formål med området er havneassistanse inkludert beredskap og støtte for brannvesenet, politi, redningstjeneste o.l.

**§ 9.3 ~~Blå-/g~~Grønnstruktur (Pbl. § 11-7, pkt. 3)**

I områder avsatt til grønnstruktur, uten underformål eller med underformål naturområde, turdrag, friområde eller park, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense området.

*(**Kommentar: Her ønsket styringsgruppa bestemmelser/retningslinjer ang. sikring av naturmangfold, og om hvordan man ønsker å skjøtte områdene. Men er det hjemmelsgrunnlag for det, jf. pbl. 11-10? Se Ot.prp. 32 side 214: Skal man ha egne retningslinjer om krav for ivaretakelse av struktur, bør man bruke hensynssone. Se vedlegg med ytterligere kommentarer.)*

**§ 9.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)**

**(Pbl. § 11-7, pkt. 5)**

**9.4.1 Bestemmelser til LNF**

a) I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet. Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper, jf. naturmangfoldloven. Det skal tas hensyn til den allmenne ferdsel.

b) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.

c) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For siloer er største tillatte totalhøyde 18 m.

d) Våningshus og kårbolig skal plasseres i tilknytning til gårdstun. Oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen.

e) Deling av grunneiendom (inkludert kårbolig) er ikke tillatt. Unntak fra dette er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål, der dette gir en bedre driftsmessig løsning for landbruket.

f) Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur eller friluftsinteresser.

g) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

**9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder**

*9.4.2.1* ***Generelle retningslinjer***

*a) Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.*

*b) Bebyggelse (herunder garasjer og støttemurer) må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.*

*c) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep. Der det er helt nødvendig, kan det etter søknad vurderes en justering av terrenget på inntil totalt 1,5 m for eksisterende boligbebyggelse og eksisterende næringsbebyggelse, og 1,0 m for eksisterende fritidsbebyggelse.*

*9.4.2.2* ***Retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse***

a) *For eksisterende boligbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer og oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*

*b) Samlet bruksareal for bygningene per eiendom skal ikke overstige 350 m2 BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m2 BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.*

*d) For tiltak i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.*

9.4.2.3 **Retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse**

a) *For eksisterende fritidsbebyggelse kan det gis dispensasjon til tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en fritidseiendom, herunder tilbygg/påbygg og uthus. Det er en forutsetning at tiltaket ikke øker antall boenheter på eiendommen.*

*b) Bebyggelsens samlede bruksareal skal ikke overstige 100 m2 BRA. Maksimalt tillatt størrelse for uthusbebyggelse er 15 m2 BRA. Uthus omfatter blant annet frittliggende bygninger som garasje, bod og anneks. Det kan i tillegg oppføres terrasser/verandaer/plattinger i tilknytning til hytte med maksimalt samlet grunnflate på 40 m² åpent areal. Inntil 20 m² av dette arealet kan være overdekket uteplass.*

*c) Bebyggelsen skal ikke overstige 1 etasje. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m.*

*d) Takterrasser tillates ikke.*

*e) For fritidsboliger i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål fritidsbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.2.*

9.4.2.4 **Retningslinjer for eksisterende næringsbebyggelse**

*a)* *For eksisterende næringsbebyggelse som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan det gis dispensasjon til mindre tiltak, herunder tilbygg/påbygg, lagerbygninger, garasje, carport og uthus.*

**§ 9.5 Landbruks, natur- og friluftsformål – Arealer for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LNF-B)**

**(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)**

**9.5.1 Nåværende boligbebyggelse**

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for eksisterende eiendommer som er vist som LNF-spredt boligbebyggelse – LNF-B x - på arealkartet.

Innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3 nedenfor kan det på eksisterende, utbygde boligeiendommer tillates tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport og uthus, samt grensejustering mellom boligeiendommer og oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Det forutsettes at bebyggelsen er lovlig etablert.

**9.5.2**  **Ny boligbebyggelse**

I områder avsatt til LNF spredt boligbebyggelse – LNF-B 1-14 - i arealkartet - kan det etter søknad tillates oppføring/fradeling av boenhet/boligtomt innenfor rammene av bestemmelsene i 9.5.3 nedenfor. Det skal være maksimalt èn boenhet pr. tomt. Fradelte tomter skal ikke være større enn 2 daa. Nye tomter skal legges med kantsone/ buffersone på min. 15 meter mot dyrket mark.

Omfanget av den spredt boligbebyggelsen for LNF-B-områdene i planperioden framkommer av tabellen nedenfor:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| LNF-B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | SUM |
| Ant. boliger |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**9.5.3 Felles bestemmelser**

a) Maksimalt samlet bruksareal for bebyggelsen på boligeiendommer i LNF-B-områdene er 350 m2 BRA. Maksimalt samlet areal for garasjer/uthus er 150 m2 BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 8 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 9 m. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.

b) Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse. Bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep.

c) Tiltakene, inkludert adkomstveg, skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet og samfunnssikkerhet skal legges til grunn ved plassering.

d) For boligbebyggelse i strandsonen (sone 2, jf. vedlegg 4) gjelder tilsvarende tilleggskrav som for underformål boligbebyggelse i arealformål bebyggelse og anlegg, jf. 9.1.1.

f) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

**9.5.4 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner for tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-B**

*For tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse på eiendommene innenfor området LNF-B 1-x gjelder retningslinjene i 9.4.2.3.*

**§ 9-6 Landbruks, natur- og friluftsformål – Arealer for spredt næringsbebyggelse**

**(Pbl. § 11-7, pkt. 5 b), jf. pbl. § 11-11, pkt. 2)**

*(Styringsgruppa har satt av noen områder til LNF-spredt næring i forbindelse med gjennomgang av KU, men vi har i LNF-notatet anbefalt å ikke ha dette arealformålet. Saken har ikke vært drøftet ut fra et prinsipielt grunnlag.*

*Forslag til bestemmelser for de aktuelle områdene – UNDER ARBEID)*

I området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse - LNF-N-X i arealkartet (Kamperhaug gård gnr./bnr. 103/18) og LNF-N-Y (Stegerød gnr./bnr. 238/3) er eksisterende, lovlig etablert virksomhet tillatt. For endret bruk og virksomhet, tilbygg, påbygg mv. kreves det dispensasjon eller reguleringsplan, avhengig av størrelse og virkninger.

**§ 9.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-7, pkt. 6, jf. § 11-11, pkt. 3)**

**9.7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (6001)**

Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar den allmenne friluftsinteresser, landbruk og turistvirksomhet. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.

**9.7.2 Ferdsel (6100)**

I områder avsatt til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.

**9.7.3 Småbåthavn (6230)**

Området skal benyttes til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg. Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal. Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust.

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn må det tas hensyn til eksisterende og framtidig skipstrafikk i leden.

Det må sikres at tiltaket ikke kommer i konflikt med allerede eksisterende anlegg. Tiltaket skal også vurderes med hensyn til adkomst og parkering. Det skal legges til rette for kildesortering av avfall. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Ved etablering og utvidelse av småbåthavn skal reguleringsplanen omfatte tiltak for å begrense støy, og støygrenser for tettbygde strøk skal legges til grunn.

Ved nye tiltak må det vurderes om det er behov for bølgebryter.

Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

**9.7.4 Drikkevann (6500)**

I området for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø.

**KAP. 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BÅNDLEGGINGSOMRÅDER**

**§ 10.1 Bestemmelser for hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner**

**(Pbl. § 11-8, bokstav a)**

**10.1.1 Sikringssoner - Nedslagsfelt drikkevann (H110)**

Innenfor hensynssone sikringssoner- nedslagsfelt drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

**~~10.1.2 Sikringssone – Transport (H130)~~**

~~Innenfor hensynssone sikringssone transport er det uten tillatelse fra kjøreveiens eier ikke tillatt å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.~~

~~Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense, eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.~~

**10.1.2 Faresoner – Ras- og skredfare (H310\_1 og H310\_2)**

Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310\_1) – med påvist fare for ukontrollerbare ras eller skred - er bygge- og anleggstiltak ikke tillatt.

Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310\_2) er bygge- og anleggstiltak ikke tillatt før det er gjennomført geotekniske undersøkelser og områdestabiliteten er dokumentert som sikker, jf. også § 6.2.2. I forbindelse med område- eller detaljregulering skal det gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Resultatet av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk for utbyggingsformål.

**10.1.3 Faresoner – Flomfare (H320\_1 og H320\_2)**

Innenfor fareområdet H320\_1 er det ikke tillatt med bebyggelse eller tiltak og installasjoner som kan skades av flom.

Innenfor fareområdet H320\_2 er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

**10.1.4 Faresoner - Høyspenningsanlegg og høyspentkabler (H370)**

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen (opptil en avstand på 23 meter fra senter av ledningen). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares skriftlig med ledningseier.

**10.1.5 Faresoner - Annen fare Halden reaktor (H390)**

Innenfor faresoner, annen fare Halden reaktor, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før Institutt for energiteknikk (IFE) er varslet og har gitt tillatelse.

**§ 10.2 Bestemmelser for båndleggingssoner (Pbl. § 11-8, bokstav d)**

**10.2.1 Båndleggingssoner for regulering etter PBL, (H710-F)**

Innenfor hensynssone-båndlegging for regulering etter PBL, fremtidig, kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

*(Aktuelt for Busterudkleiva, brannstasjonen, vei nord for Bærengen, Norske skog?)*

**10.2.2 Båndleggingssoner etter naturmangfoldloven (H720)**

Båndlagte områder (H720) omfatter områder som er vernet med hjemmel i naturvernloven/naturmangfoldloven eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven. Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter naturmangfoldloven.

**10.2.3 Båndleggingssoner etter kulturminneloven (H730)**

Innenfor hensynssone - båndlegging etter kulturminneloven, kan det ikke gjennomføres tiltak som kan skade eller forringe fredete kulturminner og kulturminner som skal fredes.

**10.2.4 Båndleggingssoner – Vedtak etter plan- og bygningsloven (H740)**

Innenfor hensynssone-båndlegging ~~etter andre lover,~~ kan det ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern eller friluftsområde.

**§ 10.3 Retningslinjer til hensynssoner for særlige hensyn til kulturmiljø og landskap (Pbl. § 11-8, bokstav c)**

**10.3.1** **Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø (H570)**

*Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:*

* *NB!-områder (Byer og tettsteder med kulturmiljø av nasjonal interesse)*
* *KULA-områder (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse)*
* *Regionalt viktige kulturmiljøer jf. temakart i fylkesplan for Østfold 2018, med enkelte tilpasninger*
* *Enkelte lokalt viktige kulturmiljøer, videreført fra hensynssone H570/H550 i kommuneplan for Halden 2011*
* *~~Områder som av hensyn til kulturverdiene ikke bør fortettes eller bare fortettes forsiktig, jf. 10.3.2.~~*

*Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.*

*Det skal tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.*

*Generelle bestemmelser for kulturmiljøer skal vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø, jf. kap. 5.*

**~~10.3.2 Hensynssone (H570-XX) – Verdi 2 (Områder som ikke bør fortettes) og~~**

**~~hensynssone (H570-YY)~~****~~- Verdi 2 (Mulighet for forsiktig fortetting)~~**

~~Beskrivelse av hvilke hensyn som er viktige  
Feltene H570-XX og H570-YY på plankartet er områder som er verdifulle kulturmiljøer på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av opprinnelighet, enhetlig struktur eller er typiske for sin tid.~~

*~~Fortetting  
Innenfor områdene H570-XX bør det som hovedregel ikke gjennomføres fortetting; det vil si fradeling av nye tomter for oppføring av ny boligbebyggelse, oppdeling av bruksenheter, og oppføring av nye boenheter på eksisterende tomter.~~*

*~~Innenfor områdene (H570-YY) kan det ligge til rette for en forsiktig fortetting, under forutsetning av at ny bebyggelse forholder seg til, og ikke vesentlig avviker fra, den verneverdige bebyggelsen i samme område.~~*

*~~Eventuelle tiltak som innebærer en fortetting i strid med de ovennevnte prinsippene, kan ikke gjennomføres med mindre dette først er avklart gjennom reguleringsplan i henhold til plankravet i § 2.2.1 nr. 8.  
  
Andre tiltak (enn fortetting)~~*

*~~Det bør heller ikke gjennomføres andre tiltak som kan medføre ødeleggelse, nedbygging eller forringelse av kulturmiljøet på annen måte, herunder riving av bygninger som er oppført i stilpreg som er karakteristisk for den tidsperioden de ble oppført. Eventuelle tiltak som innebærer en fortetting i strid med de ovennevnte prinsippene, kan ikke gjennomføres med mindre dette først er avklart gjennom reguleringsplan i henhold til plankravet i § 2.2.1 nr. 2.~~*

**10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)**

*Hensynssone særlig angitte hensyn, landskap, består av:*

* *Regionalt verdifulle kulturlandskap, jf. temakart til fylkesplan for Østfold 2018.*
* *Viktige motorveilandskap langs E6*

*Innenfor hensynssone landskap skal det tas hensyn til landskapsvirkningen når det skal gjennomføres tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe landskapet.*

**10.3.3 Sone med særlige hensyn - Friluftsliv (H530)**

*Innenfor område angitt som hensynssone friluftsliv skal det tas særskilt hensyn til allmennhetens bruk av området i friluftslivssammenheng. Tiltak som fremmer friluftslivet er i tråd med formålet.*

*Ved område- eller detaljregulering bør det for arealer som ligger innenfor hensynssone friluftsliv gis arealbruk og bestemmelser som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som sammenhengende turstinett, adkomst til markaområder, strandsone mv.*

**~~§ 10.4 Detaljeringssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde~~**

**~~(Pbl. § 11-8 f)~~**

~~Innenfor områdene vist som detaljeringssone reguleringsplan (H910-X) gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommuneplanens arealdel.~~

***~~Retningslinjer~~***

*~~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 eventuell motstrid gjelder kommuneplanens arealdel.~~*

**Administrasjonen anbefaler at man ikke legger inn detaljeringssone (H910)**

**§ 10.4 Hensynssone med krav om felles planlegging (Pbl. § 11-8 f)**

*(Mulig hensynssone for Brødløs. Forslag til bestemmelse og retningslinjer kommer)*

**KAP. 11 REKLAME OG SKILT**

**§ 11.1 Definisjoner**

Med skilt menes alle innretninger for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden. Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnummer, internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke. Spesifisert definisjon på skilt framgår av vedlegg 3.

**§ 11.2 Generelle bestemmelser (Pbl. § 11-9, pkt. 5)**

**11.2.1 Tilpasning til omgivelsene**

Skilt og lignende innretninger skal ha størrelse, farge, utforming og funksjon som ikke er skjemmende. Skilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad.

**11.2.2 Blinkende/bevegelige innretninger**

Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger.

**11.2.3 Belysning**

Belyst skilt og reklame og lys-skilt med kun lysende bokstaver tillates. Lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Særlig eksponerte lys-skilt må kunne dempes nattestid. Reflekser og blending skal unngås. Ved flere skilt på samme bygning skal det benyttes samme type lyskilde.

**11.2.4 Temporære skilt på fasade**

Temporære skilt og innretninger på bygninger som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av en helhetlig skiltplan for området. Unntak er tidsbegrenset reklame for større lokale arrangementer som kultur – og idrettsarrangementer o.l.

**11.2.5 Universell utforming**

Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til tilgjengelighet.

**11.2.6 Krav til skiltplan**

For bygninger med flere virksomheter som ikke har godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen. Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad.

**11.2.7 Transportmiddelskilt**

Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen.

**§ 11.3 Spesielle bestemmelser til bestemte typer skilt (Pbl. § 11-9, pkt. 5)**

**11.3.1 Virksomhetsskilt**

Det er kun tillatt med ett virksomhetsskilt på fasade for hver virksomhet som drives i bygget. Dersom en virksomhet har to eller flere inngangspartier, kan det vurderes å tillate flere enn ett virksomhetsskilt på fasade. Virksomhetsskilt på fasade ut over dette tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Det kan i tillegg monteres virksomhetsskilt som foliering på vindusflater. Folien kan ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

Virksomhetsskilt som frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Virksomhetsnavn og logo på tak eller markiser er tillatt.

Virksomhetsskilt på fasade skal fortrinnsvis plasseres over virksomhetens hovedinngang. Virksomhetsskilt skal ikke dominere bygningens fasade og skal maksimalt dekke halvparten av den horisontale fasadelengden. Ved bruk av uthengsskilt skal skiltet ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På verneverdig bygninger/bygningsmiljøer skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter. På næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning.

**11.3.2 Reklameskilt**

Det er ikke tillatt med reklameskilt på fasade, tak eller markiser. Det er heller ikke tillatt med reklame som uthengskilt eller løsfotreklame.

Frittstående reklameinnretninger som skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.

Reklameskilt som foliering av vindusflater er tillatt forutsatt at reklamen ikke dekker mer enn 1/3 av vindusflaten per vindu.

**11.3.3 Henvisningsskilt og informasjonsskilt**

Nødvendige henvisningsskilt og informasjonsskilt er tillatt.

**VEDLEGG**

**Vedlegg 1:**

Liste over reguleringsplaner som skal gjelde fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel.

**Vedlegg 2:**

Oversikt over innholdet i ulike arealformål

**Vedlegg 3:**

Definisjoner på skilt

**Vedlegg 4:**

Illustrasjon over byggegrense mot sjø/100-metersgrense og strandsone, samt sone 1-3

**Vedlegg 5:**

Oversikt over bestemmelser for areal, grad av utnytting mv., i de ulike sonene og for ulike arealformål

**Vedlegg 6:**

*Oversikt over lover og forskrifter mv. som det er henvist til i planbestemmelsene*

**VEDLEGG 1 LISTE OVER REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE FULLT UT**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Reguleringsplan** | **G-ident** | **Godkjent** |
| Måstad | G-122 | 21.10.1977 |
| Et areal av Augustaborg | G-124 | 10.02.1967 |
| Sommerro | G-168 | 11.10.1978 |
| Solli | G-180 | 29.10.1979 |
| Eklund | G-181 | 29.10.1979 |
| Del av Folkvang | G-189 | 26.03.1980 |
| Del av gnr.165 bnr.25, Øberg II | G-229 | 16.12.1983 |
| Varpet-Svalerød | G-247 | 06.05.1986 |
| Bekkensten | G-258 | 04.03.1986 |
| Nordre Karrestad | G-266 | 20.02.1986 |
| Del av Leiret, Nybo | G-267 | 06.05.1986 |
| Bittebo, 60/176 | G-268 | 02.09.1986 |
| Felt E, Stenrød vest | G-269 | 28.04.1986 |
| Felt M, Stenrød vest | G-273 | 02.09.1986 |
| Busterudkleiva 56, gnr 141 bnr 90 | G-287 | 27.10.1987 |
| Bebyggelsesplan for Stangeløkka | G-290 | 14.11.1988 |
| Viks Risum | G-291 | 28.04.1987 |
| Del av Risum skog / Slavekirkegården | G-294 | 24.11.1987 |
| Nordre Flatskjær, gnr 23 bnr 8 | G-298 | 18.02.1988 |
| Del av gnr.165 bnr.25 - Øberg | G-299 | 09.03.1976 |
| Lilja | G-303 | 18.02.1988 |
| Stenrød nord III | G-309 | 22.06.1988 |
| Del av Flateby industriområde | G-312A | 20.06.2002 |
| Lilja / Tossehullet | G-319 | 09.03.1989 |
| Harekas | G-321 | 09.03.1989 |
| Strupe Idrettsanlegg | G-325 | 28.09.1989 |
| Bjørklund II | G-343 | 14.02.1991 |
| Bergheim | G-348 | 16.06.1994 |
| Fredriksten golfpark | G-349 | 19.12.2002 |
| Schulzedalen nord | G-351 | 08.09.1994 |
| Næridsrød nord | G-352 | 28.06.2000 |
| Elgåfossen, Enningdalen | G-353 | 09.03.1995 |
| Buerskogen camping | G-354 | 09.03.1995 |
| Langholmen turistsenter | G-356 | 03.11.1994 |
| Del av Eklund | G-360 | 11.10.1996 |
| Hyttefelt Sponvika | G-362 | 14.11.1995 |
| Løvås boligområde | G-366 | 16.06.1994 |
| Gang og sykkelvei Vedenveien | G-369 | 14.12.2000 |
| Brønnhøyden | G-372 | 01.03.2007 |
| Eiendommen Bakke m.fl | G-376 | 20.05.1999 |
| Fagerholt | G-378 | 25.03.1999 |
| Brattøya | G-383 | 02.03.2000 |
| Gang-og sykkel vei langs BRAvn. | G-387 | 22.11.2001 |
| Grimsrødhøgda, Fv 921; gang, og sykkel vei | G-389 | 06.03.2002 |
| Rødsveien-Nini RollAnkers vei Rv 104-fortau | G-390 | 30.05.2002 |
| Halden fengsel | G-391 | 27.02.2003 |
| Fjellknattveien 9B | G-393 | 27.05.2004 |
| Karrestad | G-514 | 05.02.1973 |
| Pinsemenigheten Salen, Prestebakke | G-540 | 26.06.2001 |
| Veden | G-541 | 22.06.2000 |
| Kringsjå terrasse | G-542 | 24.06.1998 |
| Del av Høstbakken | G-544 | 26.06.2001 |
| Del av Rv. 104 v/Svingen | G-545 | 26.06.2001 |
| Løvås II | G-546 | 26.04.2001 |
| Knardalåsen | G-547 | 25.05.2000 |
| Gimle skole | G-552 | 14.09.2000 |
| Solbakken boligfelt | G-555 | 31.05.2001 |
| Eks.E6, delområde Sponvikveien-Svingenskogen | G-560 | 03.10.2002 |
| Høyskoleområdet Remmen | G-562 | 30.05.2002 |
| Oskleiva 40-42B | G-563 | 08.12.2003 |
| Høstbakken II | G-564 | 12.06.2003 |
| Stenrød nord IV | G-565 | 03.04.2002 |
| Brekkerød del 1 | G-568 | 16.12.2004 |
| Bru over jernbane ved Buer | G-570 | 20.06.2002 |
| Knardalåsen, del 2 | G-571 | 20.11.2003 |
| Bukteløkka | G-573 | 17.06.2004 |
| Omregulering for del av Augustaborg II | G-574 | 26.02.2004 |
| Lille Edet | G-575 | 30.09.2004 |
| Klepper grustak | G-576 | 16.06.2005 |
| Løvåsen | G-577 | 01.04.1981 |
| Solheim | G-579 | 29.09.2005 |
| Nybo, Fv 921 | G-580 | 29.09.2005 |
| Grinda | G-581 | 29.09.2005 |
| Frydenlund I | G-582 | 29.09.2005 |
| G/s-vei langs Rv 21 Svinesundsveien | G-584 | 16.02.2006 |
| Del av Rokkeveien (Rv 22) | G-585 | 03.11.2005 |
| Del av Isebakke | G-586 | 16.02.2006 |
| HIØ Remmen, tilleggsareal | G-587 | 03.11.2005 |
| Iddeveien næringsområde | G-588 | 03.11.2005 |
| Busterudkleiva 54 | G-590 | 29.09.2005 |
| Stenrød øst 2 | G-591 | 15.12.2005 |
| Skansen boligområde | G-594 | 23.11.2006 |
| Røsneskilen øst | G-595 | 23.11.2006 |
| Asakåsen | G-596 | 23.11.2006 |
| Flatebyåsen | G-598 | 15.06.2006 |
| Del av Lilja / Tossehullet | G-601 | 15.12.2005 |
| Fuglesangen boligfelt | G-602 | 14.02.2008 |
| Brekkerød II | G-603 | 15.04.2008 |
| Grimsrødhøgda boligfelt | G-605 | 23.11.2006 |
| Svalerødkilen | G-606 | 23.11.2006 |
| Brekkerød / Strupe boligområde | G-607 | 14.02.2008 |
| Sofienberg, Ystehede | G-609 | 19.10.2006 |
| Aspedammen nord | G-610 | 09.04.2006 |
| Hovsfjellet | G-613 | 29.09.2005 |
| Fagerholt II | G-615 | 17.03.2005 |
| Detaljregulering for Veden | G-616 | 14.12.2017 |
| Bebyggelsesplan for Bueveien | G-617 | 21.11.2005 |
| Søby gård gnr 23 bnr 15 | G-618 | 15.06.2006 |
| Leiren bebyggelsesplan | G-620 | 25.11.2008 |
| Sollihøyda 2 | G-621 | 28.06.2007 |
| Hyttefelt Ringnes gnr 97 bnr 2, og 8. | G-622 | 30.04.2003 |
| Mindre endring v/rundkjøring Rv 21-Knivsøveien. | G-624 | 15.09.2009 |
| Rundkjøring mellom Rv.21, og Knivsøvn. | G-625 | 26.03.2009 |
| Mørvikodden hyttefelt | G-626 | 14.04.2011 |
| Rokke avfallsplass | G-629 | 10.02.2011 |
| Thorsheimveien 10, Strupe, gnr 65 bnr 1, 65/2/1 | G-630 | 16.06.2009 |
| Del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien | G-632 | 08.10.2007 |
| Del av rv.21 Løkkeberg-Sørli | G-633 | 28.05.2009 |
| Del av Røsneskilen øst | G-636 | 18.12.2008 |
| Brekkerød II, ny adkomst | G-639 | 14.04.2011 |
| Statlig kontrollområde Svinesund | G-640 | 04.06.2003 |
| E6 Riksgrensen-Svingenskogen | G-641 | 03.10.2002 |
| E6 4-felt Svingenskogen-Skadalen | G-642 | 18.12.2003 |
| Lille Erte-Holevannet | G-643 | 10.11.2011 |
| Hovsfjellet (mindre endring) | G-646 | 28.10.2010 |
| Skriverøya steinbrudd | G-648 | 17.03.2011 |
| Rv 104 Rødsveien fra Nini Roll Ankers vei til Odde bru. | G-653 | 28.05.2009 |
| Bratner øst bebyggelsesplan | G-655 | 22.01.2003 |
| Ystehedeneset | G-656 | 11.09.2014 |
| Gammel vektstasjon ved Fv 118 | G-657 | 18.10.2012 |
| Gnr 50 bnr 1, Englekor | G-663 | 10.11.2011 |
| Fv 22/103 Gang-, og sykkelveg | G-664 | 26.06.2014 |
| Sanderød båthavn | G-665 | 07.11.2013 |
| Brattås | G-666 | 11.12.2014 |
| Steigen hyttefelt | G-667 | 09.04.2015 |
| Fresenius kabi | G-668 | 15.11.2012 |
| Omregulering Nexans I | G-670 | 18.10.2012 |
| Omregulering Nexans II | G-671 | 26.06.2014 |
| Leiren, utvidelse av barnehage | G-672 | 02.05.2013 |
| Holteødegården | G-673 | 29.08.2013 |
| Eskeviken, B22 og B23 | G-674 | 12.05.2016 |
| Os allé 4,9,11 og 13 | G-675 | 29.08.2013 |
| Svinesundsparken, ny adkomst | G-676 | 18.06.2015 |
| Brødløs torg | G-678 | 18.10.2012 |
| Studentboliger Remmen | G-679 | 29.08.2013 |
| Oscar Torp Heimen | G-680 | 28.05.2014 |
| Båstadlund arbeids og aktivitetssenter | G-682 | 11.02.2016 |
| Hovsveien 44/tidl. Bø planteskole | G-683 | 11.09.2014 |
| Detaljregulering Tørka-Tistedal. | G-684 | 07.12.2017 |
| Tosterødberget v g skole | G-686 | 09.04.2015 |
| Detaljregulering Grinda II | G-689 | 18.06.2015 |
| Del av Lille Edet | G-690 | 09.04.2015 |
| Detaljregulering for Oreid vest. | G-692 | 15.06.2017 |
| Detaljregulering for Berga-Busterudkleiva 19. | G-693 | 14.04.2016 |
| Detaljregulering for Rishaughøgda | G-695 | 21.06.2018 |
| Detaljregulering for Svingen pukkverk | G-696 | 03.11.2016 |
| Områderegulering for Ulveholtet. | G-697 | 10.12.2015 |
| Svinesundsparken nord | G-701 | 08.09.2016 |
| Orødvn 22, gnr.145, bnr. 108 m.fl. | G-706 | 15.02.2018 |
| Idd skole | G-707 | 18.05.2017 |
| Detaljregulering for Bergheim demenssenter | G-711 | 14.09.2017 |

**VEDLEGG 2 – OVERSIKT OVER INNHOLDET I ULIKE AREALFORMÅL**

**Bebyggelse og anlegg**

Formålet bebyggelse og anlegg brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse eller anlegg av forskjellig slag tillates og er det dominerende innslaget i arealbruken. Det omfatter områder for både eksisterende bygninger og anlegg og nye områder. Veganlegg og grøntområder internt i området inngår i formålet. For øvrig omfattes nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

**Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse**

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, slik som kontor, hotell/overnatting, bevertning, bensinstasjon / vegserviceanlegg, samt annen næring som bl.a. messehall, konferansesenter og forskningssenter/-park. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning, handel og tjenesteyting eller avfallsanlegg. Det er hovedbruken av arealet og bebyggelsen som avgjør hvilket formål som benyttes.

**Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål**

Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelse.

**Bebyggelse og anlegg – Kjøpesenter**

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper.

**Bebyggelse og anlegg – Forretninger**

Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer.

**Bebyggelse og anlegg – Offentlig/privat tjenesteyting**

Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, helse- /omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, kirker/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, samt annen offentlig eller privat tjenestevirksomhet med tilhørende funksjoner. Med «tilhørende funksjoner» menes blant annet etablering av idrettsanlegg i tilknytning til barnehager, skoler og kulturinstitusjoner.

**Bebyggelse og anlegg - Råstoffutvinning**

Formålet omfatter uttak av mineralske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk), fastfjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og lignende formål, samt industrimineraler og malmer under råstoffutvinning.

Med uttakene følger i alminnelighet også behov for veier og fyllinger, og deponi av rene masser. Uttak for produksjonsformål kan også rette seg mot andre slags masser eller forekomster i grunnen, med uttak av torv som det vanligste eksempel.

**Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg**

Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfanlegg, motorsportanlegg, skytebane, samt andre idrettsanlegg. Skianlegg kan være bl.a. hoppbakke, alpinanlegg, skiskytebane og snøproduksjonsanlegg. Skiløypetrasé omfatter bl.a. rulleskiløype, mens idrettsstadion omfatter bl.a. idrettshall, flerbrukshall og svømmehall. Treningssentre faller som hovedregel inn under offentlig eller privat tjenesteyting.

**Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål**Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornøyelsespark eller temapark, campingplass og leirplass. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer.

**Bebyggelse og anlegg – Grav- og urnelund**Formålet grav- og urnelund omfatter krematorium og nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund.

**Bebyggelse og anlegg - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg**

Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrenginngrep, slik som godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vindkraftanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg (herunder også privat eide anlegg), telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre fellesbrygger uten eget driftsselskap), småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (båtopplag på land må spesifiseres ved bruk av bestemmelse), uthus/naust/badehus, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, slik som snøopplag, støyvoll, massedeponi og andre større terrenginngrep.

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Samferdsel dekker alle former for areal til transport, inkludert kjøreveg, gang- og sykkelveg, bane, havn og anlegg for lufttrafikk. Med teknisk infrastruktur menes særlig anlegg for vannforsyning og avløp, samt mindre anlegg for energiforsyning og -overføring.

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig - Havn**

Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, havneterminaler, havnelager.

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende - Havn**

Området er avsatt til nåværende havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg.

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, nåværende – Trasè for infrastruktur**

Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

**Grønnstruktur**

Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av naturområder i og ved byer og tettsteder, med grøntområder langs elver og vassdrag, mønsteret av enkeltområder og sammenhenger av parker, større friområder og lekeområder, tursti- og løypesammenhenger, snarveger og forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområder. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor.

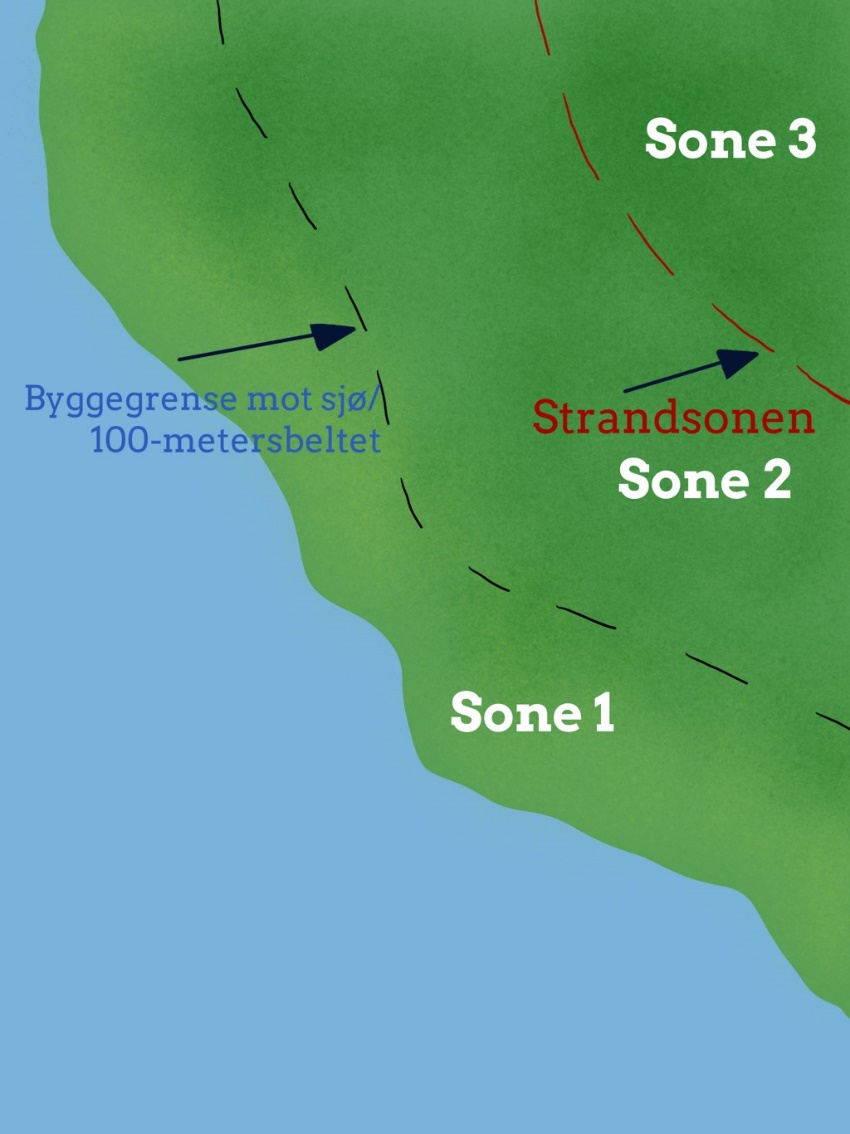
**Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)**

Arealformålet LNF(R) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

**VEDLEGG 3 DEFINISJONER PÅ SKILT, § 11.1:**

* *Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet*
* *Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning*
* *Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate*
* *Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast*
* *Henvisningsskilt: skilt med pil-angivelse, etasjehenvisning og lignende*
* *Indirekte belyst skilt: lys-skilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt)*
* *Lys-skilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet*
* *Løsfot-reklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterendeskilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg*
* *Malt skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg*
* *Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame*
* *Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende*
* *Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning*
* *Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé*
* *Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller utskiftbart skiltbudskap*
* *Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer (uten stedlig tilknytning)*
* *Takskilt: skilt montert på/over takgesims*
* *Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden*
* *Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu*
* *Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet*
* *Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning*
* *Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil*
* *Transportmiddelskilt: skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.*

**VEDLEGG 4: ILLUSTRASJON OVER BYGGEGRENSE MOT SJØ OG STRANDSONEN**



**Sone 1:**

Sonen mellom sjøkant og byggegrense mot sjø/100-metersbeltet.

**Sone 2:**

Sonen mellom byggegrense mot sjø/100-metersbeltet og strandsonegrensa (RPR-O).

**Sone 3:**

Sonen bak strandsonegrensa (RPR-O).

**Definisjoner:**

Byggegrense mot sjø, jf. § 1.2, bokstav b):

*Byggegrensen mot sjø fremgår av plankartet eller planbestemmelsene. Dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense, går grensen 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggegrense mot vei og/eller nabogrense ansees ikke som byggegrense mot sjø.*

Strandsonen, jf. § 1.2, bokstav c):

*Strandsonen slik den er definert etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved Kgl. res. av 25.3.2011, framgår av plankartet.*

**VEDLEGG 5:**

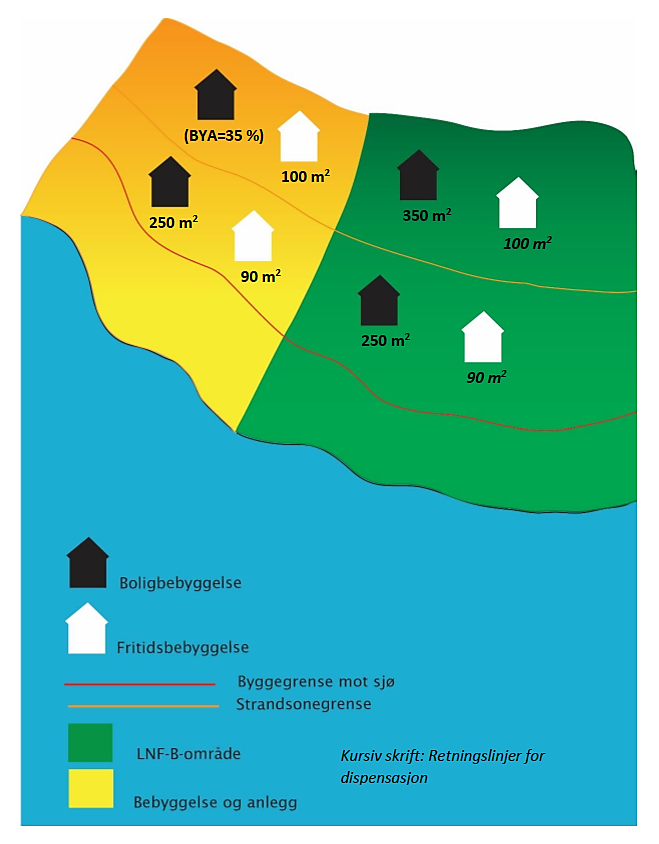
**OVERSIKT OVER BESTEMMELSER FOR AREAL, GRAD AV UTNYTTING MV., I DE ULIKE SONENE OG FOR ULIKE AREALFORMÅL**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER** | **Sone 1** | **Sone 2** | | **Sone 3** | | **Sone 3** | |
| *Innenfor byggegrense mot sjø* | *Mellom bygge- og strandsonegrense* | | *Utenfor strandsonen* | | *Utenfor strandsonen* | |
| **GJELDER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL** | **LNF-SPREDT & BEBYGGELSE OG ANLEGG** | | **BEBYGGELSE OG ANLEGG** | | **LNF-SPREDT** | |
| **TEMA**  **BESTEMMELSE/RETN.LINJE** | **FRITIDSBOLIG**  § 8.2.3 | **BOLIG**  § 9.1.1  § 9.4.2.2 | **FRITIDSBOLIG**  § 9.1.2  § 9.4.2.3 | **BOLIG**  § 9.1.1 | **FRITIDSBOLIG**  § 9.1.2 | **BOLIG**  § 9.5.3 | **FRITIDSBOLIG**  § 9.4.2.3 |
|  | **IKKE NY FRITIDSBEBYGGELSE** |  |  |  |  |  |  |
| Samlet maks. BRA (m2) pr eiendom | ***80*** | **250** | **90** |  | **100** | **350** | ***100*** |
| Uthus maks. ant. BRA (m2) | ***15*** | **50 pr stk.** |  | **50 pr stk** | **15** | **150** | ***15*** |
| Møneh./gesimshøyde (m) |  |  |  | **9/8** |  | **9/8** | ***6/5*** |
| Møneh. eksponert retn. (m) | ***5,5*** |  | **5,5** |  |  |  |  |
| Møneh. uthus maks. (m) | ***3*** | **5** | **3** | **5** |  |  |  |
| Pulttak/flatt tak (m) | ***4*** |  | **4** |  |  | **9** |  |
| Fasadelengde maks. (m) | ***12*** |  | **14** |  |  |  | ***14*** |
| % BYA |  | **35 %** |  | **35 %** |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Terrasse, platting (m2) |  |  |  |  | 40 |  |  |

*Tall angitt i kursiv: Retningslinjer for dispensasjon*

**VEDLEGG 5:**

**OVERSIKT OVER BESTEMMELSER FOR TILLATT SAMLET BRUTTOAREAL I DE ULIKE SONENE OG ULIKE AREALFORMÅL**



**VEDLEGG 6:**

**OVERSIKT OVER VIKTIGE LOVER OG FORSKRIFTER MM. SOM DET ER HENVIST TIL I PLANBESTEMMELSENE**

1. Jf. plan- og bygningsloven § 12-1, annet ledd. [↑](#footnote-ref-1)
2. Fylkesplan for Østfold, pkt. 1.8.1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Jf. også parkeringsforskriften, § 61. [↑](#footnote-ref-3)
4. Jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning [↑](#footnote-ref-4)
5. Jf. regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter. [↑](#footnote-ref-5)