

PS 53/2022 2. gangs behandling av Kommuneplanens arealdel etter høring

Formannskapetets behandling av saken i møte den 25.08.2022:

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren foreslår disse endringene i kommuneplanens arealdel:

1.

Endringer i bestemmelser:

Bestemmelser	
Gjelder hele bestemmelsesdokumentet:	
Innholdsfortegnelse	Innholdsfortegnelse og opplisting av vedlegg endres i tråd med endringer i bestemmelsene
Alle retningslinjer	Retningslinjer skal alltid ha overskrift " Retningslinjer "
Bestemmelse og retningslinjer	Der det legges til ny nummerert bestemmelse eller retningslinje, oppdateres nummereringen av etterfølgende bestemmelser
Gjelder enkeltbestemmelser:	
§1.2	Dato for fastsatt Kgl.res. Endres til: 28.5.2021
§2.1.2	I første avsnitt slettes ordene: gjelder foran. Erstattes av: går ved motstrid foran. I første avsnitt, til slutt i setningen, legges til: jf. pbl. §1.5.
§2.1.2	I andre avsnitt slettes ordet: gjelde. Erstattes av: gå. Etter ordet kommuneplan legges til: ved motstrid. Etter ordet vedlegg skal det stå: 1a og 1b.
§2.1.2	Tredje avsnitt: første kulepunkt strykes. Erstattes av to nye kulepunkt som legges inn: <ul style="list-style-type: none">• For reguleringsplaner i vedlegg 1a gjelder reguleringsplanens byggegrense mot sjø og vassdrag ved motstrid.• For reguleringsplaner i vedlegg 1b gjelder kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag ved motstrid.
§2.1.2	Som overskrift for retningslinjer legg til: Retningslinjer
§2.1.2	Etter ordet underformål, sett inn: ,og LNF-formål.
§2.2.1	Denne teksten slettes: (opplistingen er ikke uttømmende)
§2.2.1	Denne teksten legges til etter første setning i pkt. 15: Plankravet gjelder ikke etablering av massetak som er behandlet etter landbruksveiforskriften, og som er nødvendig i forbindelse med bygging og vedlikehold av det enkelte veianlegg og eventuelle tilgrensende landbruksveier. Dersom masseuttaket overstiger 10 000 m ³ , foreligger det plankrav.
§2.2.2	Etter ordet plankrav i første setning, legges til: ,jf. § 2.2.1,

§2.3.12	Det legges til et tredje avsnitt: I reguleringsplanarbeidet skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomsten. Konsekvensene av tiltaket må vurderes ut fra miljømålet for vannforekomsten, jf. vannforskriften § 12.
§2.3.13	Ny bestemmelse med retningslinjer 2.3.13 legges til: Krav om mobilitetsplan. Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 m ² skal det i forbindelse med plansaken utarbeides en mobilitetsplan. Retningslinjer: <i>a) Mobilitetsplanen skal tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.</i> <i>b) Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, sykkel, kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen.</i>
§2.3.14	Tidligere bestemmelse 2.3.13 gis nytt nummer: 2.3.14.
§2.4.1b)	I idsangivelse for gruppe 1 slettes: 2025. Erstattes med: 2030.
§2.4.1b)	I tabell rekkefølgebestemmelser gruppe 1: (2021-2030) slettes denne teksten: Måstad (B8), Hovsveien 35 39 (B7, B10), Hovsveien (B12), samt tilhørende tekst: Eneboliger
§2.4.1b)	I tabell rekkefølgebestemmelser gruppe 2: (2031-2040) slettes denne teksten: Hollenderen (Sentrumsplan), samt tilhørende tekst: Leiligheter
§2.4.1b)	I tabell rekkefølgebestemmelser gruppe 3: etter 2040 slettes denne teksten: Eskeviken (B19 og B26), samt tilhørende tekst: Småhusbebyggelse.
§2.4.1b)	I tekst etter tabell slettes denne teksten: Den uregulerte delen av Remmen (B16) kan ikke igangsettes for utbygging før 80 % av den regulerte delen er ferdig utbygd.
§2.4.1b)	I tekst etter tabell legges til nytt fjerde avsnitt: Før det gis kan byggetillatelse i feltene B14 og B39 i Sponvika skal gang- og sykkelvei til E6 være etablert. Til dette avsnittet knyttes fotnote 3: Jf. Protokoll fra meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken.
§4.1.1	I første setning, etter ordene barn og unge, legges denne teksten til: , veilederen «Barn og unge i plan og byggesak» (KMD)
§4.1.1	I første avsnitt, siste setning, etter ordene trafikerte veier legges til: ,snarveier
§4.1.1	I overskrift Kvalitetskrav legges dette til: for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser
§4.1.1	Under overskrift for kvalitetskrav, andre setning, etter ordet leke legges til: plasser og minste. I samme setning, etter ordet uteoppholdsarealer, legges til: (privat og fellesarealer) I tredje setning, etter ordet lekeplasser, legges til: og private uteoppholdsarealer, I tredje setning, etter ordene støynivå over, legges til: Lday ≤

§4.1.1	Etter bestemmelsen legges denne retningslinjen til i kursiv: Definisjoner: <i>Privat uteoppholdsareal: Balkonger, terrasser, hager som er i privat eie. Felles uteoppholdsarealer: Eies av flere private eiere i fellesskap.</i>
§4.1.2	I første setning, etter ordet boenhet, legges til: på egen tomt I andre setning, etter ordet areal, legges til: tilhørende egen boenhet
§4.1.2	I retningslinjer legges det til et punkt: • <i>Uteoppholdsarealene skal ivareta hensyn til alle aldersgrupper.</i>
§4.2.2	I tredje setning, etter ordet parkeringsplasser, legges til: , og/eller ut fra en vurdering av tilgjengelighet til gang-/sykkelvei eller kollektivtransport,
§4.2.3	I tredje setning, etter ordet parkeringsplasser, legges til: , og/eller ut fra en vurdering av tilgjengelighet til gang-/sykkelvei eller kollektivtransport,
§5.2	I første avsnitt, etter andre setning, legges til: Prinsippet bevaring og istandsetting, framfor utskiftning av opprinnelig eller eldre bygningsdeler i eksteriøret, skal etterfølges i størst mulig grad.
§5.3.2	I første avsnitt, etter fjerde setning, legges til: Prinsippet bevaring og istandsetting, framfor utskiftning av opprinnelig eller eldre bygningsdeler i eksteriøret, skal etterfølges i størst mulig grad.
Kap 6	I overskriften, før ordet klimatilpasning, legges til: KLIMATILTAK OG
§6.2	I overskriften slettes ordet: skred. Erstattes av: sikker byggegrunn
§6.2.2a)	I punkt a), første setning, etter ordet reg.plannivå, legges til: jf. pbl. § 28-1. I andre setning slettes ordet: område. Erstattes av: lokal.
§6.2.2b)	I retningslinje, første setning slettes: I områder. Erstattes av: <i>For alle planer og tiltak</i> I retningslinje, første setning slettes: stilles det krav til at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og den til enhver tid gjeldende veileder om sikkerhet mot kvikkleireskred fra NVE. Erstattes av: <i>skal faren for område skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019</i>
§6.3.3	I retningslinje b), første setning slettes: grønn arealfaktor (GAF)
§6.4.1	Tekst fra tidligere §6.4.2 slettes: 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. Erstattes av: Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven gjelder bestemmelser og grenseverdier for lokal luftkvalitet i forurensningsforskriften kapittel 7.
§6.4.2	Tekst fra tidligere §6.4.1 gis ny nummerering §6.4.2. Etter ordet tabell slettes tallet: 3. Erstattes med tallet:2. Etter T-1442/ slettes: 2016. Erstattes med: 2021
§6.4.3	Denne teksten slettes: ivaretas ved lokal skjerming av uteoppholdsareal og evt. fasadeisolering. Erstattes med: gjennomføres nær støykilden.
§6.4.3	I andre avsnitt etter ordet gatenorm, legges til: om støyberegning og støyskjerming I andre avsnitt etter ordet skal, legges til: også

§6.4.3	I retningslinje etter første setning legges til: En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.
§6.6.1	I bestemmelse slettes siste setning: Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær. I retningslinje, før første setning, legges til: Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær.
§6.6.1	I retningslinje etter ordet: ask, legges til: lønn,
§6.8	Bestemmelse med overskrift: Sikker byggegrunn, slettes. Teksten flyttes til §6.2.2.
§6.8	Ny bestemmelse §6.8 med underpunkter legges til: Lokalisering av handel og besøksintensive virksomheter 6.8.1 Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, skal etableres i sentrum og innenfor tettstedsgrensen. Utenfor senterstrukturen kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet. Svingenskogen er definert som et avlastningsområde for handel. Dette området skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Det omfatter trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområdet for handel. 6.8.2 Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter skal legges til sentrum og innenfor tettstedsgrensen. Dette omfatter blant annet statlige og fylkeskommunale virksomheter og kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, f.eks. sentraladministrasjon, NAV og idretts- og kulturanlegg. Bestemmelsen skal ikke hindre stedbundet plassering av lokale forsamlingshus, idrettsbaner, idrettshaller m.m. Hensikten er at bygg og anlegg som har en fellesfunksjon for hele kommunen, skal legges til sentrum.
KAP 7	I parantes under overskrift, etter tallet: 3, legges til: og 8.
§8.1.2	I opplisting erstattes punkter med bokstav a) til e)
§8.1.2 c)	Etter ordet: fiske, legges til: samt ferdsel til sjøs,
§8.1.2 d)	Nytt punkt d) legges til: Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.
§8.1.2 e)	Etter ordet: langs, legges til: sjø og
§8.2	I retningslinjens første setning, etter ordet: kapittelet, legges til: når vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt.
§8.2.3 c)	I tredje setning, etter ordet: skal, legges til: høyeste. Teksten: /møne, slettes.
§9.1.1 a)	Etter ordet utbygging slettes: på tomter innenfor tettstedsgrensen. Etter ordet boligeiendommer slettes: %-BYA=30. I områder utenfor tettstedsgrensen er tillatt grad av utnytting
§9.1.1 c)	I tredje setning, etter ordet: meter, legges til: og 3 meter gesimshøyde

§9.1.1 c)	I tredje setning, etter ordet: terreng, legges til: for uthus med saltak. For uthus med flatt tak/pulttak er tillatt høyde for høyeste gesims 3,5 meter.
§9.1.1 g)	Nytt bokstav g) legges til: g) Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.
§9.1.1 k)	Nytt bokstav k) legges til: k) Ved plassering av bygg og tilbygg skal det tas hensyn til allmennhetens ferdsel.
§9.1.1	Hele retningslinje til 9.1.1 slettes: Retningslinjer til 9.1.1: Det bør ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.
§9.1.2 c)	Ny bokstav c) legges til: c) Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 5 meter for fritidsbolig, og 3 meter mønehøyde for uthus, bod og anneks. Høyeste gesimshøyde ved flate takkonstruksjoner er 4,5 meter for fritidsbolig og 3 meter for uthus.
§9.1.2	Opplisting etter bokstav c) gis ny, påfølgende bokstav d) til i).
§9.1.2 j)	Ny bokstav j) legges til: j) Fritidsbebyggelse skal ikke oppføres i terreng brattere enn 1:4.
§9.1.2	Opplisting etter bokstav j) gis ny, påfølgende bokstav k) til p).
§9.1.2 m)	Fjerde setning slettes: Terrengtilpasningen skal vises med illustrasjon.
§9.1.2 q)	Ny bokstav q) legges til: q) Ved plassering av bygg og tilbygg skal det tas hensyn til allmennhetens ferdsel.
§9.1.8 a)	hele §9.8.1 a) slettes: a) Åsekjær (BN4): Området kan skal benyttes til næringsvirksomhet i tilknytning til transport og logistikk. Utvidelse eller endring av tiltak og virksomhet krever reguleringsplan, jf. 2.2.1.
§9.8.1 a)	§ 9.8.1 b) gis ny bokstav: a)
§9.1.8 b)	Etter ordet: næringsvirksomhet, slettes: i tilknytning til Norske Skogs. Erstattes med: som er direkte knyttet til og avhengig av den eksisterende
§9.1.8 b)	Nytt andre avsnitt legges til: Det skal utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning for nye tiltak på dette arealet. I det videre planarbeidet skal interessene knyttet til blant annet edelløvslogen, rødlistearter, landskap, friluftsinnteresser og tilgrensede boligområder utredes og vurderes.
§9.1.9	Første avsnitt, første ord: Bestemmelsene, slettes. Erstattes med: Retningslinjene
§9.1.10 a)	I tredje avsnitt slettes ordene: , og støygrenser for tettbygde strøk skal legges til grunn.
§9.2.1	I overskriften, etter ordet: byggegrenser, legges til: mot vei og jernbane
§9.2.1	I første setning, etter teksten: § 29, legges til: og byggegrenser fastsatt i fylkeskommunale vedtak
§9.2.1	Det legges til et fjerde avsnitt: Ved tiltak langs jernbanen skal byggegrensen iht. jernbaneloven § 10 legges til grunn.
§9.3	Etter bestemmelsen legges det til retningslinje: Retningslinjer: • Ved tiltak og skjøtsel av grøntområder skal kommunens miljø- og landbruksmyndighet kontaktes for å avklare om tiltakene kan medføre skade eller ulemper for grøntstrukturen.
§9.4.1 c)	I andre setning, etter ordet: siloer, legges til: og korntørker.

§9.4.1 c)	Etter andre setning legges til: For korntørker som overstiger 15 meter høyde, skal maksimalt bruksareal (BRA) være 75 m ² . (Bruksarealet beregnes i disse tilfellene uten tillegg for tenkte plan).
§9.4.2	Under overskriften legges til nytt første avsnitt: Dersom vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det vurderes å gi dispensasjon innenfor følgende retningslinjer:
§9.5	Under overskriften legges til nytt første avsnitt: Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i §§ 9.5.1-9.5.5.
§9.6	Under overskriften legges til nytt første avsnitt: Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredd næringsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i § 9.6.1.
§9.6.1 a)	Før ordet: Kamperhaug, legges til: I området
§9.6.1 a)	Ordene: benyttes til, slettes. Erstattes av: det tillates
§9.6.1 b)	Før ordet: Stegerød, legges til: I området
§9.6.1 b)	Ordene: benyttes til, slettes. Erstattes av: det tillates
§9.6.1 b)	Etter første setning legges til: Følgende bestemmelser gjelder for området: 1) Det er kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er knyttet til bo- og arbeidstrening og gårdstilknyttet næringsvirksomhet. 2) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark. 3) Det tillates overnatting i tilknytning til kursvirksomhet. 4) Det tillates oppføring av maksimalt 8 frittliggende bo-treningsenheter. Maks. bruksareal (BRA) for en bo-treningsenhet er 30 m ² . Bo-treningsenheter skal ikke overstige 1,5 etasjer. Det tillattes pulttak, saltak og flatt tak. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.
§9.7.1	I andre avsnitt, etter ordet: landbruk, legges til: fiskeri
§9.7.1	Nytt tredje og fjerde avsnitt legges til: Utdyping av farled Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for å igangsette et prosjekt for å utdype farleden. Tiltakene krever utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel § 2.2 og pbl. § 12-1. Merking av farled Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.
§9.7.1.1	§9.7.2 endres til: §9.7.1.1
§9.7.1.1	Andre setning slettes: Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.
§9.7.1.1	Nytt andre avsnitt legges til: Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdetets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.

§9.7.1.1	Retningslinjer legges til i kursiv etter nytt andre avsnitt: Retningslinjer: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det gis tillatelse til utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.</i>
§9.7.1.2	§9.7.3 endres til: §9.7.1.2
§9.7.1.2	Nytt femte avsnitt legges til: Det må ikke gjennomføres tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdetets naturverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn.
§9.7.1.3	§9.7.4 endres til: §9.7.1.3
§10.1.2	Under overskriften legges til tre nye avsnitt: Hensynssonen ras- og skredfare er todelt. Hensynssone H310_1 består av: <ul style="list-style-type: none"> • Faresone kvikkleire (NVE) Hensynssone H310_2 består av: <ul style="list-style-type: none"> • Aktsomhetssone jordskred (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmenbekken og Schultzebekken • Aktsomhetssone jord- og flomskred (NVE) i resten av kommunen • Aktsomhetssone steinsprang (NVE)
§10.1.2	Fjerde avsnitt gis bokstav: a) Femte avsnitt gis bokstav: b)
§10.1.3	Under overskriften legges til tre nye avsnitt: Hensynssone flom er todelt. Hensynssone H320_1 består av: <ul style="list-style-type: none"> • Faresone 20, 200 og 1000-årsflom (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmen- og Schultzebekken • Qdim langs Tista fra Svanedammen (Tistedalsfossen) til Iddefjorden. Hensynssone H320_2 består av: <ul style="list-style-type: none"> • Aktsomhetssone flom (NVE) utenfor nedbørsfelt Remmenbekken og Schultzebekken • 200-årsstormflo i 2050 (Kartverket)
§10.1.3	Fjerde avsnitt gis bokstav: a) Femte avsnitt gis bokstav: b) Sjette avsnitt gis bokstav: c)
§10.1.3 a)	Etter teksten: H320_1, legges til: – med påvist fare for flom -
§10.1.3 b)	Etter teksten: H320_2, legges til: - med mulig fare for flom -
§10.1.6	Ny §10.1.6 legges til: Sikringsone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190) Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunell (H190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

§10.2.1	Tredje avsnitt slettes: Området ved Remmen (ved krysset mellom fv. 204 og BRA-veien) er avsatt for utbygging av brannstasjon. Den konkrete avgrensningen av utbyggingsområdet skal fastsettes i detaljregulering/reguleringsplan.
§10.2.3	I andre avsnitt, etter første setning, legges til: 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.
Vedlegg	Under overskrift: Vedlegg 1a og 1b, etter første setning, legges til: <ul style="list-style-type: none"> • For reguleringsplaner i vedlegg 1a gjelder reguleringsplanens byggegrense mot sjø og vassdrag ved motstrid. • For reguleringsplaner i vedlegg 1b gjelder kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag ved motstrid.
Vedlegg 1a og 1b	Før ordet: Liste, legges til: Vedlegg 1a)
Vedlegg 1a og 1b	Ny andre setning legges til: Reguleringsplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder ved motstrid.
Vedlegg 1a og 1b	Etter første tabell, før ordet liste, legges til: Vedlegg 1 b)
Vedlegg 1a	Reguleringsplaner vedtatt mellom 25.03.2021 og 16.08.2022 legges til i vedlegg 1a
Vedlegg 6	<p>Nytt vedlegg 6, overskrift og første kapittel, legges til: VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel</p> <p><i>Om bestemmelser og retningslinjer</i></p> <p>I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel. De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynssoner for å sikre at hensynene blir ivaretatt. Disse kan følges opp gjennom konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser for materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven.</p> <p>Retningslinjene er angitt i kursiv. Når det er gitt retningslinjer vil de ikke være rettslig bindende for avgjørelser av enkeltsaker. Men retningslinjer gir føringer for detaljplanlegging etter plan- og bygningsloven, eller ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Retningslinjer for dispensasjon skal for eksempel gi en viss forutsigbarhet om hva tiltakshaver kan forvente seg dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.</p>

Vedlegg 6	<p>Andre kapittel i nytt vedlegg 6 legges til: <i>Om søknadsplikt for tiltak som er i tråd med arealformålet eller bestemmelser i planen</i></p> <p>I kapitlene 8-11 er det gitt bestemmelser til arealformål, hensyns- og sikringssoner, samt om spesielle typer tiltak. Når det i bestemmelsene heter at det «er tillatt» med ulike typer tiltak, innebærer dette at gjennomføring av de beskrevne tiltakene vil være i tråd med bestemmelsene og dermed ikke kreve dispensasjon. Hvorvidt tiltakene er søknadspliktige følger uansett av plan- og bygningsloven kap. 20, samt byggesaksforskriften kap. 3 og 4.</p>
-----------	--

2.

Forslag til endringer i kommuneplanens kart

Plankartet endres som beskrevet i notatet «Endringer i kart, kommuneplan, etter høringsinnspill 2021. Forslag til vedtak 2022».

Det digitale plankartet KPLAN_forslag til vedtak som kan sees her [Kplan under arbeid \(kommunekart.com\)](http://kplan.underarbeid.kommunekart.com) viser kommuneplankartet med alle de foreslåtte endringene lagt inn.

Disse arealene berøres av endringer i kart:

- B8 Måstad, B7, B10 og B12 Hovsveien tas ut av planforslaget som vist i notatet.
- Formål i reguleringsplan Ny brannstasjon på Remmen G-730 generaliseres til kommuneplan som vist i notat.
- Juridisk linjesymbol for jernbane legges inn på hele jernbanestrekningen som vist i notatet.
- Hensynssone sikring og restriksjoner over jernbanetunnel legges over jernbanetunneler som vist i notatet
- RPR-O. Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden/Strandsonen langs sjøen angis som skravur i kart, som vist i notatet.
- BFR4 Holt gård reduseres som vist i notatet
- Del av L7 endres til boligformål som vist i notatet
- Del av L2 endres til dels bolig, dels grønstruktur som vist i notatet
- For 9 bebygde områder med formål bolig- eller fritidsbebyggelse generaliseres formål fra reguleringsplan G-600 som vist i notatet
- BN4 Åsekjær, Båt-Holm og utvidelse Rokke avfallsanlegg (sør) unntas rettsvirkning og angis som hvitt i kartet, som vist i notatet.
- Byggegrense mot sjø endres som vist i disse dokumentene, etter enighet med Statsforvalteren:
 - Endringer i kart, kommuneplan, etter høringsinnspill 2021. Forslag til vedtak 2022
 - Notat, forslag til løsning på innsigelse til byggegrense langs sjø og vassdrag, datert 31.1.22
 - Brev «Endringer byggegrense mot sjø etter møte 11.2.2022» , datert 18.2.2022, fra Halden kommune til Statsforvalteren
 - Brev fra Halden kommune vedr. reviderte byggegrenser mot sjø» mottatt 18.3.2022, fra Statsforvalteren i Oslo og Viken til Halden kommune

3.

Om kommuneplanens bestemmelser

På bakgrunn av formannskapetets behandling ber formannskapet administrasjonen å oppdatere planbeskrivelsen til kommunestyrets behandling av kommuneplanens arealdel.

4

Vedtatt i henhold til jordloven

For områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg, med eller uten underformål, gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2, annet ledd.

5

Formannskapet legger forslag til kommuneplanens arealdel ut til nytt offentlig ettersyn med endringer i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel som listet opp i pkt. 1 og endringer i arealkartet (jf. pkt. 2), jf. pbl. § 11-15.

Høringsfristen settes til 9. oktober 2022.

Espen Sørås, spesialrådgiver fra Samfunnsavdelingen ga en orientering og besvarte spørsmål.

Kommunedirektøren besvarte spørsmål.

Fridtjof Dahl fra SV fremmet Kommunedirektørens innstilling.

Johan Johansen fra MDG fremmet endringsforslag til Kommunedirektørens innstilling og tilleggsforslag til arealplanen:

Endringsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Punkt 1. § 6.6.1 landskap og grønnstruktur

Følgende setningen beholdes som en bestemmelse.

Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær.

Punkt 2. § 6.8 Lokalisering av handel- og besøksvirksomhet.

Ordet Sentrum erstattes med byområdet.

Punkt 3. § 9.1.1 Boligbebyggelse

Pkt a). Endres ikke.

BYA= 30% beholdes i byområdet som generell regel.

Tilleggsforslag til arealplanen:

Punkt 1. § 6.9 Lysforurensing

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og større byggesaker skal det foretas en vurdering av belysning og lysavskjerming.

Punkt 2. 10.3.4. Hensynssone mineral ressurser

Tobroåsen. Tilføy tekst om at: Markering i kart er gjort med H 590

Punkt 3. Endring i kart:

Området BRU2, utvidelse av Svingen masseuttak, tas ut.

Linn Laupsa fra Ap fremmet endringsforslag til arealplanen på vegne av Sp og Ap:

1. Område Ulvås (164) legges inn i gruppe 1 i rekkefølgebestemmelsene.
2. Område Oreid (B23) flyttes fra gruppe 2 til gruppe 1 i rekkefølgebestemmelsene.
3. Rekkefølgekravet øverst på side 12 i planbestemmelsesprogrammet endres til «Det enkelte feltet skal bygges ut i den rekkefølge som fremgår av periodiseringen». Den siste setningen fjernes.
4. Rekkefølgekravet om Strupe på side 12 i planbestemmelsesprogrammet, endres til «Strupe (B17 og B18) skal detaljreguleres basert på en områdeplan, og utbygging skal skje trinnvis. Hovedvegssystem/adkomstveger for området skal forsøkt løses i en områdeplan. Områderegulering iverksettes snarest».

Fredrik Holm fra Høyre fremmet forslag til vedtak:

Saken utsettes. Ved votering fikk forslaget 6 stemmer (H, PP) og falt.

Per Kristian Dahl fra PP fremmet forslag til vedtak:

1. Hele planen legges ut til ny offentlig høring på grunn av at det er fremkommet nye utredninger.
2. Gjeldende plan (2011) skal gjelde inntil ny plan er vedtatt.
3. De reguleringsplanene som kommunestyret tidligere har utsatt tas opp til ny behandling uten opphold.

Votering:

Man voterte først over forslaget fra Dahl som fikk 2 mot 11 (H, Sp, Ap, MDG, SV, Rødt) stemmer og falt.

Deretter voterte man først punktvis over Johansens 3 endringsforslag til Kommunedirektørens innstilling.

Punkt 1. fikk 5 mot 8 (H, PP, Ap) stemmer og falt.

Punkt 2. fikk 5 mot 8 (H, PP, Ap) stemmer og falt.

Punkt 3. fikk 2 mot 11 (H, PP, Ap, Sp, SV) stemmer og falt.

Det votertes deretter over punkt 1. i Kommunedirektørens innstilling som fikk 7 mot 6 (H, PP) stemmer og ble vedtatt.

Deretter voterte man punktvis over Johansens 3 tilleggsforslag til arealplanen.

Punkt 1. fikk 5 mot 8 (H, PP, Ap) stemmer og falt.

Punkt 2. fikk 5 mot 8 (H, PP, Ap) stemmer og falt.

Punkt 3. fikk 5 mot 8 (H, PP, Ap) stemmer og falt.

Deretter votertes det samlet over endringsforslaget til arealplanen fra Laupsa som fikk 7 mot 6 (PP, H) stemmer og ble vedtatt.

Til slutt votertes det over Kommunedirektørens innstilling fra punkt 2. til punkt 5. som fikk 7 mot 6 (PP, H) stemmer og ble vedtatt.

Protokolltilførsel fra Linn Elisabeth Rokke Andersen (Rødt):

Kommunen har både en rolle som samfunnsutvikler og som tjenesteyter i boligpolitikken. Som samfunnsutvikler skal kommunen sette mål for samfunnsutviklingen, og legge til rette for god utforming av bygde omgivelser, godt bomiljø og gode oppvekst og levekår.

*Rødt Halden mener arealplanen **ikke** sikrer nok arealer til kommunal boligbygging. Kommunale tomter er nødvendig for å sikre at det gjennom planlegging og utbygging bygges nok boliger til salg eller utleie med god kvalitet utenfor det kommersielle boligmarkedet.*

Protokolltilførsel fra Johan Johansen (De Grønne), Linn Elisabeth Rokke Andersen (Rødt) og Fridtjof Dahlen (SV):

Vi er av den klare oppfatningen av at fordelene med arealplanforslaget er vesentlige større enn ulempene. Samtidig er det noen forhold vi er sterkt imot. Naturkrisen er like alvorlig som klimakrisen. Med dette som bakteppe er det et mål å bygge ned minst mulig natur. I tillegg er det viktig å bevare truede og eller sjeldne naturtyper. Derfor har vi ment og mener fortsatt at Bøkeskogen ved Tista B6 og Brekkerød 3 B40 bør bevares.

Protokolltilførsel fra Johan Johansen (De Grønne), Linn Elisabeth Rokke Andersen (Rødt) og Fridtjof Dahlen (SV):

Dagen før dagens formannskapsmøte sendte AP og SP ut 4 tilleggsforslag. Disse forslagene er vi mot, men vi velger å stemme for i den hensikt å sikre at arealplanen sendes ut på ny høring.

Vi tolket fylkeskommunens og statsforvalterens sine innsigelser i første høringsrunde slik at vi allerede er på det maksimale av areal som de vil tillate i periode 1. Derfor anser vi det som populistisk å legge inn nytt felt i periode 1 og å flytte et felt fra periode 2 til periode 1. Er fylkeskommunen og statsforvalter konsekvent i sin argumentasjon vil dette bare møte nye innsigelser.

Vi er opptatt av at kommunen skal ha større kontroll på hva som bygges ut og når. Derfor er vi positive til rekkefølgebestemmelsene slik de foreligger. Kommunen har mindre kontroll over samfunnsutviklingen ved en generell liberalisering av rekkefølgebestemmelsene.

På tross av dette er vi av den formening av at det er til byens beste at ny arealplan blir vedtatt. I tillegg har vi håp om at fylkeskommunen og statsforvalteren er konsekvent i sin argumentasjon og at disse tilleggsforslagene må fjernes etter høringsrunden.

Protokolltilførsel fra Fredrik Holm (H):

Når vi i Høyre lager politikk tenker vi på hva vi mener er Haldens beste. Hva som er Haldens beste vil selvfølgelig variere fra parti til parti. Det er dette som er politikk. For Høyre er menneskene i kommunen vår de viktigste. Når vi derfor skal vedta kommuneplanens arealdel vil det å legge til rette en aktiv boligbygging over hele kommunen være et svært viktig virkemiddel. Vi mener denne planen vil gjøre det vanskeligere å skape enda mer positiv vekst i kommunen.

Vi stemmer nei til denne arealplanen fordi det er positivt for kommunen.

Høyre har ønsket å være en aktiv deltaker i den lange diskusjonen om arealplanen. Vi har gitt vårt synspunkt i den politiske styringsgruppen. Vi har deltatt svært aktivt i diskusjonene i formelle politiske møter. Vi har også hatt flere innlegg i avisen. Det har aldri vært noen tvil om hva vi i Høyre mener. Allikevel har ikke vi fått noe gjennomslag.

Utgangspunktet for arbeidet med planen har vært feil. Planen har etter vårt syn ikke pekt på noen overordnet strategi for hvordan man skal oppnå hovedmålene om vekst og utvikling.

En arealplan bør ha et bredt flertall for å sikre legitimitet og forutsigbarhet; det er vi enige i. Dette argumentet er allikevel langt i fra tungt nok når resultatet av saken er negativt for kommunen. Noen sier at «planen er langt ifra perfekt - men vi må ha en plan - så vi stemmer for allikevel». Da har plutselig planen i seg selv blitt viktigere enn dem planen lages for, nemlig næringslivet og menneskene i Halden. I Høyre driver vi ikke politikk for politikkenes skyld, men for menneskene i kommunen vår.

Vi kan altså ikke stemme mot vår klare overbevisning bare for å glede det politiske miljøet eller gi inntrykk av en falsk enighet. Det skal være forskjell på politiske løsninger, men vi er også enige i at i de store sakene så er brede forlik et mål.

Det har det også vært for Høyre alle de årene vi har jobbet med planen i styringsgruppen. Men enighet er ikke å stemme blindt med flertallet. Man må ha en reell innflytelse og bli tatt på alvor. Vi synes ikke vi har blitt tatt på alvor.

I løpet av den siste uken har det blitt gjort forsøk på å presentere løsninger. Noen svært få av de forslagene vi har pekt på i flere år har plutselig blitt interessante. Vi skal ikke spekulere i hvorfor det nå plutselig er interessant å se på løsninger sammen med Høyre, uansett er det for lite for sent. Det å begynne å flikke på løsninger noen få dager før endelig politisk behandling er useriøst.

Det kan hevdes at det er først nå – etter høringsrunden – at det er mulig å gjøre politiske endringer. Det er helt feil all den tid man har valgt å kjøre denne prosessen gjennom en politisk styringsgruppe. Det er nok heller ingen som med troverdighet kan hevde at de trodde det ville komme vesentlige endringer på planen etter høringsrunden. Vi la frem våre forslag FØR høringen da det var mulig å ta skikkelig stilling til dem.

De som har valgt å påta seg det politiske ansvaret burde også vite at denne saken er alt for stor til å skape et bredt politisk flertall på noen få kvelder. Hvis de mente alvor med å skape et politisk flertall, burde den ikke vært satt opp til politisk behandling før man hadde jobbet dette frem på en skikkelig måte.

Høyre ønsker allikevel å forsøke å finne løsninger. Senest i dette møtet har vi foreslått å utsette saken slik at vi kan sette oss ned på en ordentlig måte og skaffe planen det brede flertallet den fortjener. Det vil ta tid og det vil føre til nye høringsrunder, men vi mener allikevel det er det beste for kommunen.

Planen slik den nå sendes videre mener vi er skadelig for kommunen. Vi la den svært nølende ut på høring. Vi har ønsket å være med hele veien. Nå er det bare ett skritt igjen og da sier vi stopp.

Vedtak:

Kommunedirektøren foreslår disse endringene i kommuneplanens arealdel:

1.

Endringer i bestemmelser:

Bestemmelser
Gjelder hele bestemmelsesdokumentet:

Innholdsfortegnelse	Innholdsfortegnelse og opplisting av vedlegg endres i tråd med endringer i bestemmelsene
Alle retningslinjer	Retningslinjer skal alltid ha overskrift " Retningslinjer "
Bestemmelse og retningslinjer	Der det legges til ny nummerert bestemmelse eller retningslinje, oppdateres nummereringen av etterfølgende bestemmelser
Gjelder enkeltbestemmelser:	
§1.2	Dato for fastsatt Kgl.res. Endres til: 28.5.2021
§2.1.2	I første avsnitt slettes ordene: gjelder foran. Erstattes av: går ved motstrid foran. I første avsnitt, til slutt i setningen, legges til: jf. pbl. §1.5.
§2.1.2	I andre avsnitt slettes ordet: gjelde. Erstattes av: gå. Etter ordet kommuneplan legges til: ved motstrid. Etter ordet vedlegg skal det stå: 1a og 1b.
§2.1.2	Tredje avsnitt: første kulepunkt strykes. Erstattes av to nye kulepunkt som legges inn: <ul style="list-style-type: none"> • For reguleringsplaner i vedlegg 1a gjelder reguleringsplanens byggegrense mot sjø og vassdrag ved motstrid. • For reguleringsplaner i vedlegg 1b gjelder kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag ved motstrid.
§2.1.2	Som overskrift for retningslinjer legg til: Retningslinjer
§2.1.2	Etter ordet underformål, sett inn: ,og LNF-formål.
§2.2.1	Denne teksten slettes: (opplistingen er ikke uttømmende)
§2.2.1	Denne teksten legges til etter første setning i pkt. 15: Plankravet gjelder ikke etablering av massetak som er behandlet etter landbruksveiforskriften, og som er nødvendig i forbindelse med bygging og vedlikehold av det enkelte veianlegg og eventuelle tilgrensende landbruksveier. Dersom masseuttaket overstiger 10 000 m ³ , foreligger det plankrav.
§2.2.2	Etter ordet plankrav i første setning, legges til: ,jf. § 2.2.1,
§2.3.12	Det legges til et tredje avsnitt: I reguleringsplanarbeidet skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomsten. Konsekvensene av tiltaket må vurderes ut fra miljømålet for vannforekomsten, jf. vannforskriften § 12.

§2.3.13	<p>Ny bestemmelse med retningslinjer 2.3.13 legges til: Krav om mobilitetsplan. Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 m2 skal det i forbindelse med plansaken utarbeides en mobilitetsplan.</p> <p>Retningslinjer:</p> <p>a) <i>Mobilitetsplanen skal tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.</i></p> <p>b) <i>Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, sykkel, kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen.</i></p>
§2.3.14	Tidligere bestemmelse 2.3.13 gis nytt nummer: 2.3.14.
§2.4.1b)	I idsangivelse for gruppe 1 slettes: 2025. Erstattes med: 2030.
§2.4.1b)	I tabell rekkefølgebestemmelser gruppe 1: (2021-2030) slettes denne teksten: Måstad (B8), Hovsveien 35 39 (B7, B10), Hovsveien (B12), samt tilhørende tekst: Eneboliger
§2.4.1b)	I tabell rekkefølgebestemmelser gruppe 2: (2031-2040) slettes denne teksten: Hollenderen (Sentrumsplan), samt tilhørende tekst: Leiligheter
§2.4.1b)	I tabell rekkefølgebestemmelser gruppe 3: etter 2040 slettes denne teksten: Eskeviken (B19 og B26), samt tilhørende tekst: Småhusbebyggelse.
§2.4.1b)	I tekst etter tabell slettes denne teksten: Den uregulerte delen av Remmen (B16) kan ikke igangsettes for utbygging før 80 % av den regulerte delen er ferdig utbygd.
§2.4.1b)	I tekst etter tabell legges til nytt fjerde avsnitt: Før det gis kan byggetillatelse i feltene B14 og B39 i Sponvika skal gang- og sykkelvei til E6 være etablert. Til dette avsnittet knyttes fotnote 3: Jf. Protokoll fra meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken.
§4.1.1	I første setning, etter ordene barn og unge, legges denne teksten til: , veilederen «Barn og unge i plan og byggesak» (KMD)
§4.1.1	I første avsnitt, siste setning, etter ordene trafikerte veier legges til: ,snarveier
§4.1.1	I overskrift Kvalitetskrav legges dette til: for private uteoppholdsarealer og private/offentlige lekeplasser

§4.1.1	<p>Under overskrift for kvalitetskrav, andre setning, etter ordet leke legges til: plasser og minste.</p> <p>I samme setning, etter ordet uteoppholdsarealer, legges til: (privat og fellesarealer)</p> <p>I tredje setning, etter ordet lekeplasser, legges til: og private uteoppholdsarealer,</p> <p>I tredje setning, etter ordene støynivå over, legges til: $L_{day} \leq$</p>
§4.1.1	<p>Etter bestemmelsen legges denne retningslinjen til i kursiv:</p> <p>Definisjoner:</p> <p><i>Privat uteoppholdsareal: Balkonger, terrasser, hager som er i privat eie.</i></p> <p><i>Felles uteoppholdsarealer: Eies av flere private eiere i fellesskap.</i></p>
§4.1.2	<p>I første setning, etter ordet boenhet, legges til: på egen tomt</p> <p>I andre setning, etter ordet areal, legges til: tilhørende egen boenhet</p>
§4.1.2	<p>I retningslinjer legges det til et punkt: • <i>Uteoppholdsarealene skal ivareta hensyn til alle aldersgrupper.</i></p>
§4.2.2	<p>I tredje setning, etter ordet parkeringsplasser, legges til: , og/eller ut fra en vurdering av tilgjengelighet til gang-/sykkelvei eller kollektivtransport,</p>
§4.2.3	<p>I tredje setning, etter ordet parkeringsplasser, legges til: , og/eller ut fra en vurdering av tilgjengelighet til gang-/sykkelvei eller kollektivtransport,</p>
§5.2	<p>I første avsnitt, etter andre setning, legges til: Prinsippet bevaring og istandsetting, framfor utskiftning av opprinnelig eller eldre bygningsdeler i eksteriøret, skal etterfølges i størst mulig grad.</p>
§5.3.2	<p>I første avsnitt, etter fjerde setning, legges til: Prinsippet bevaring og istandsetting, framfor utskiftning av opprinnelig eller eldre bygningsdeler i eksteriøret, skal etterfølges i størst mulig grad.</p>
Kap 6	<p>I overskriften, før ordet klimatilpasning, legges til: KLIMATILTAK OG</p>
§6.2	<p>I overskriften slettes ordet: skred. Erstattes av: sikker byggegrunn</p>
§6.2.2a)	<p>I punkt a), første setning, etter ordet reg.plannivå, legges til: jf. pbl. § 28-1.</p> <p>I andre setning slettes ordet: område. Erstattes av: lokal.</p>

§6.2.2b)	<p>I retningslinje, første setning slettes: I områder. Estattes av: <i>For alle planer og tiltak</i></p> <p>I retningslinje, første setning slettes: stilles det krav til at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og den til enhver tid gjeldende veileder om sikkerhet mot kvikkleireskred fra NVE. Erstattes av: <i>skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019</i></p>
§6.3.3	I retningslinje b), første setning slettes: grønn arealfaktor (GAF)
§6.4.1	<p>Tekst fra tidligere §6.4.2 slettes: 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.</p> <p>Erstattes av: Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven gjelder bestemmelser og grenseverdier for lokal luftkvalitet i forurensningsforskriften kapittel 7.</p>
§6.4.2	<p>Tekst fra tidligere §6.4.1 gis ny nummerering §6.4.2.</p> <p>Etter ordet tabell slettes tallet: 3. Erstattes med tallet:2.</p> <p>Etter T-1442/ slettes: 2016. Erstattes med: 2021</p>
§6.4.3	Denne teksten slettes: ivaretas ved lokal skjerming av uteoppholdsareal og evt. fasadeisolering. Erstattes med: gjennomføres nær støykilden.
§6.4.3	<p>I andre avsnitt etter ordet gatenorm, legges til: om støyberegning og støyskjerming</p> <p>I andre avsnitt etter ordet skal, legges til: også</p>
§6.4.3	I retningslinje etter første setning legges til: En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.
§6.6.1	I bestemmelse slettes siste setning: Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær. I retningslinje, før første setning, legges til: Så langt det er praktisk mulig, skal det tas sikte på å bevare store og karakteristiske trær.
§6.6.1	I retningslinje etter ordet: ask, legges til: lønn,
§6.8	Bestemmelse med overskrift: Sikker byggegrunn, slettes. Teksten flyttes til §6.2.2.

§6.8	<p>Ny bestemmelse §6.8 med underpunkter legges til:</p> <p>Lokalisering av handel og besøksintensive virksomheter</p> <p>6.8.1 Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, skal etableres i sentrum og innenfor tettstedsgrensen. Utenfor senterstrukturen kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet.</p> <p>Svingenskogen er definert som et avlastningsområde for handel. Dette området skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Det omfatter trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområdet for handel.</p> <p>6.8.2 Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter skal legges til sentrum og innenfor tettstedsgrensen. Dette omfatter blant annet statlige og fylkeskommunale virksomheter og kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, f.eks. sentraladministrasjon, NAV og idretts- og kulturanlegg. Bestemmelsen skal ikke hindre stedbundet plassering av lokale forsamlingshus, idrettsbaner, idrettshaller m.m. Hensikten er at bygg og anlegg som har en fellesfunksjon for hele kommunen, skal legges til sentrum.</p>
KAP 7	I parantes under overskrift, etter tallet: 3, legges til: og 8.
§8.1.2	I opplisting erstattes punkter med bokstav a) til e)
§8.1.2 c)	Etter ordet: fiske, legges til: samt ferdsel til sjøs,
§8.1.2 d)	Nytt punkt d) legges til: Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.
§8.1.2 e)	Etter ordet: langs, legges til: sjø og
§8.2	I retningslinjens første setning, etter ordet: kapittelet, legges til: når vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt.
§8.2.3 c)	I tredje setning, etter ordet: skal, legges til: høyeste. Teksten: /møne, slettes.
§9.1.1 a)	Etter ordet utbygging slettes: på tomter innenfor tettstedsgrensen. Etter ordet boligeiendommer slettes: %-BYA=30. I områder utenfor tettstedsgrensen er tillatt grad av utnyttning
§9.1.1 c)	I tredje setning, etter ordet: meter, legges til: og 3 meter gesimshøyde
§9.1.1 c)	I tredje setning, etter ordet: terreng, legges til: for uthus med saltak. For uthus med flatt tak/pulttak er tillatt høyde for høyeste gesims 3,5 meter.

§9.1.1 g)	Nytt bokstav g) legges til: g) Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.
§9.1.1 k)	Nytt bokstav k) legges til: k) Ved plassering av bygg og tilbygg skal det tas hensyn til allmennhetens ferdsel.
§9.1.1	Hele retningslinje til 9.1.1 slettes: Retningslinjer til 9.1.1: Det bør ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.
§9.1.2 c)	Ny bokstav c) legges til: c) Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 5 meter for fritidsbolig, og 3 meter mønehøyde for uthus, bod og anneks. Høyeste gesimshøyde ved flate takkonstruksjoner er 4,5 meter for fritidsbolig og 3 meter for uthus.
§9.1.2	Opplisting etter bokstav c) gis ny, påfølgende bokstav d) til i).
§9.1.2 j)	Ny bokstav j) legges til: j) Fritidsbebyggelse skal ikke oppføres i terreng brattere enn 1:4.
§9.1.2	Opplisting etter bokstav j) gis ny, påfølgende bokstav k) til p).
§9.1.2 m)	Fjerde setning slettes: Terrengtilpasningen skal vises med illustrasjon.
§9.1.2 q)	Ny bokstav q) legges til: q) Ved plassering av bygg og tilbygg skal det tas hensyn til allmennhetens ferdsel.
§9.1.8 a)	hele §9.8.1 a) slettes: a) Åsekjær (BN4): Området kan skal benyttes til næringsvirksomhet i tilknytning til transport og logistikk. Utvidelse eller endring av tiltak og virksomhet krever reguleringsplan, jf. 2.2.1.
§9.8.1 a)	§ 9.8.1 b) gis ny bokstav: a)
§9.1.8 b)	Etter ordet: næringsvirksomhet, slettes: i tilknytning til Norske Skogs. Erstattes med: som er direkte knyttet til og avhengig av den eksisterende
§9.1.8 b)	Nytt andre avsnitt legges til: Det skal utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning for nye tiltak på dette arealet. I det videre planarbeidet skal interessene knyttet til blant annet edelløvskogen, rødlistearter, landskap, friluftsinnteresser og tilgrensede boligområder utredes og vurderes.
§9.1.9	Første avsnitt, første ord: Bestemmelsene, slettes. Erstattes med: Retningslinjene
§9.1.10 a)	I tredje avsnitt slettes ordene: , og støygrenser for tettbygde strøk skal legges til grunn.
§9.2.1	I overskriften, etter ordet: byggegrenser, legges til: mot vei og jernbane

§9.2.1	I første setning, etter teksten: § 29, legges til: og byggegrenser fastsatt i fylkeskommunale vedtak
§9.2.1	Det legges til et fjerde avsnitt: Ved tiltak langs jernbanen skal byggegrensen iht. jernbaneloven § 10 legges til grunn.
§9.3	Etter bestemmelsen legges det til retningslinje: Retningslinjer: • Ved tiltak og skjøtsel av grøntområder skal kommunens miljø- og landbruksmyndighet kontaktes for å avklare om tiltakene kan medføre skade eller ulemper for grøntstrukturen.
§9.4.1 c)	I andre setning, etter ordet: siloer, legges til: og korntørker.
§9.4.1 c)	Etter andre setning legges til: For korntørker som overstiger 15 meter høyde, skal maksimalt bruksareal (BRA) være 75 m ² . (Bruksarealet beregnes i disse tilfellene uten tillegg for tenkte plan).
§9.4.2	Under overskriften legges til nytt første avsnitt: Dersom vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det vurderes å gi dispensasjon innenfor følgende retningslinjer:
§9.5	Under overskriften legges til nytt første avsnitt: Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i §§ 9.5.1-9.5.5.
§9.6	Under overskriften legges til nytt første avsnitt: Bestemmelsene i § 9.4.1 gjelder også for områder avsatt til LNF-spredd næringsbebyggelse, med de unntak som framgår av bestemmelsene i § 9.6.1.
§9.6.1 a)	Før ordet: Kamperhaug, legges til: I området
§9.6.1 a)	Ordene: benyttes til, slettes. Erstattes av: det tillates
§9.6.1 b)	Før ordet: Stegerød, legges til: I området
§9.6.1 b)	Ordene: benyttes til, slettes. Erstattes av: det tillates
§9.6.1 b)	Etter første setning legges til: Følgende bestemmelser gjelder for området: 1) Det er kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er knyttet til bo- og arbeidstrening og gårdstilknyttet næringsvirksomhet. 2) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark. 3) Det tillates overnatting i tilknytning til kursvirksomhet. 4) Det tillates oppføring av maksimalt 8 frittliggende bo-treningsenheter. Maks. bruksareal (BRA) for en bo-treningsenhet er 30 m ² . Bo-treningsenheter skal ikke overstige 1,5 etasjer. Det tillates pulttak, saltak og flatt tak. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 m og 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget. Utvidelse og endring av eksisterende tiltak og virksomhet under

	dette arealformålet krever reguleringsplan i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.
§9.7.1	I andre avsnitt, etter ordet: landbruk, legges til: fiskeri
§9.7.1	Nytt tredje og fjerde avsnitt legges til: Utdyping av farled Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for å igangsette et prosjekt for å utdype farleden. Tiltakene krever utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel § 2.2 og pbl. § 12-1. Merking av farled Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.
§9.7.1.1	§9.7.2 endres til: §9.7.1.1
§9.7.1.1	Andre setning slettes: Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.
§9.7.1.1	Nytt andre avsnitt legges til: 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.
§9.7.1.1	Retningslinjer legges til i kursiv etter nytt andre avsnitt: Retningslinjer: • <i>Dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2 er oppfylt, kan det gis tillatelse til utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.</i>
§9.7.1.2	§9.7.3 endres til: §9.7.1.2
§9.7.1.2	Nytt femte avsnitt legges til: 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.
§9.7.1.3	§9.7.4 endres til: §9.7.1.3

§10.1.2	<p>Under overskriften legges til tre nye avsnitt: Hensynssonen ras- og skredfare er todelt.</p> <p>Hensynssone H310_1 består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faresone kvikkleire (NVE) <p>Hensynssone H310_2 består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktsomhetssone jordskred (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmenbekken og Schultzebekken • Aktsomhetssone jord- og flomskred (NVE) i resten av kommunen • Aktsomhetssone steinsprang (NVE)
§10.1.2	<p>Fjerde avsnitt gis bokstav: a) Femte avsnitt gis bokstav: b)</p>
§10.1.3	<p>Under overskriften legges til tre nye avsnitt: Hensynssone flom er todelt.</p> <p>Hensynssone H320_1 består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faresone 20, 200 og 1000-årsflom (NGI) innenfor nedslagsfelt Remmen- og Schultzebekken • Qdim langs Tista fra Svanedammen (Tistedalsfossen) til Iddefjorden. <p>Hensynssone H320_2 består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktsomhetssone flom (NVE) utenfor nedbørsfelt Remmenbekken og Schultzebekken • 200-årsstormflo i 2050 (Kartverket)
§10.1.3	<p>Fjerde avsnitt gis bokstav: a) Femte avsnitt gis bokstav: b) Sjette avsnitt gis bokstav: c)</p>
§10.1.3 a)	Etter teksten: H320_1, legges til: – med påvist fare for flom -
§10.1.3 b)	Etter teksten: H320_2, legges til: - med mulig fare for flom -
§10.1.6	<p>Ny §10.1.6 legges til: Sikringssone – Restriksjoner over jernbanetunell (H190)</p> <p>Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunell (H190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.</p>
§10.2.1	<p>Tredje avsnitt slettes: Området ved Remmen (ved krysset mellom fv. 204 og BRA-veien) er avsatt for utbygging av brannstasjon. Den konkrete avgrensningen av utbyggingsområdet skal fastsettes i detaljregulering/ reguleringsplan.</p>

§10.2.3	I andre avsnitt, etter første setning, legges til: 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.
Vedlegg	Under overskrift: Vedlegg 1a og 1b, etter første setning, legges til: <ul style="list-style-type: none"> • For reguleringsplaner i vedlegg 1a gjelder reguleringsplanens byggegrense mot sjø og vassdrag ved motstrid. • For reguleringsplaner i vedlegg 1b gjelder kommuneplanens byggegrense mot sjø og vassdrag ved motstrid.
Vedlegg 1a og 1b	Før ordet: Liste, legges til: Vedlegg 1a)
Vedlegg 1a og 1b	Ny andre setning legges til: Reguleringsplanens byggegrense mot sjø og vassdrag gjelder ved motstrid.
Vedlegg 1a og 1b	Etter første tabell, før ordet liste, legges til: Vedlegg 1 b)
Vedlegg 1a	Reguleringsplaner vedtatt mellom 25.03.2021 og 16.08.2022 legges til i vedlegg 1a
Vedlegg 6	<p>Nytt vedlegg 6, overskrift og første kapittel, legges til: VEDLEGG 6: Leseforklaring til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel</p> <p><i>Om bestemmelser og retningslinjer</i></p> <p>I kommuneplanens arealdel er planbestemmelsene angitt med normal skrift. Disse er rettslig bindende og brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav, jf. veileder til kommuneplanens arealdel.</p> <p>De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealene og arealformålene, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. De kan knyttes til hensynssoner for å sikre at hensynene blir ivaretatt. Disse kan følges opp gjennom konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser for materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven. Retningslinjene er angitt i kursiv. Når det er gitt retningslinjer vil de ikke være rettslig bindende for avgjørelser av enkeltsaker. Men retningslinjer gir føringer for detaljplanlegging etter plan- og bygningsloven, eller ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Retningslinjer for dispensasjon skal for eksempel gi en viss forutsigbarhet om hva tiltakshaver kan forvente seg dersom vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og kommunen finner det hensiktsmessig å gi dispensasjon.</p>

Vedlegg 6	<p>Andre kapittel i nytt vedlegg 6 legges til: <i>Om søknadsplikt for tiltak som er i tråd med arealformålet eller bestemmelser i planen</i></p> <p>I kapitlene 8-11 er det gitt bestemmelser til arealformål, hensyns- og sikringssoner, samt om spesielle typer tiltak. Når det i bestemmelsene heter at det «er tillatt» med ulike typer tiltak, innebærer dette at gjennomføring av de beskrevne tiltakene vil være i tråd med bestemmelsene og dermed ikke kreve dispensasjon. Hvorvidt tiltakene er søknadspliktige følger uansett av plan- og bygningsloven kap. 20, samt byggesaksforskriften kap. 3 og 4.</p>
-----------	--

2.

Forslag til endringer i kommuneplanens kart

Plankartet endres som beskrevet i notatet «Endringer i kart, kommuneplan, etter høringsinnspill 2021. Forslag til vedtak 2022».

Det digitale plankartet KPLAN_forslag til vedtak som kan sees her Kplan under arbeid (kommunekart.com) viser kommuneplankartet med alle de foreslåtte endringene lagt inn.

Disse arealene berøres av endringer i kart:

- B8 Måstad, B7, B10 og B12 Hovsveien tas ut av planforslaget som vist i notatet.
- Formål i reguleringsplan Ny brannstasjon på Remmen G-730 generaliseres til kommuneplan som vist i notat.
- Juridisk linjesymbol for jernbane legges inn på hele jernbanestrekningen som vist i notatet.
- Hensynssone sikring og restriksjoner over jernbanetunnel legges over jernbanetunneler som vist i notatet
- RPR-O. Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden/Strandsonen langs sjøen angis som skravur i kart, som vist i notatet.
- BFR4 Holt gård reduseres som vist i notatet
- Del av L7 endres til boligformål som vist i notatet
- Del av L2 endres til dels bolig, dels grønnstruktur som vist i notatet
- For 9 bebygde områder med formål bolig- eller fritidsbebyggelse generaliseres formål fra reguleringsplan G-600 som vist i notatet
- BN4 Åsekjær, Båt-Holm og utvidelse Rokke avfallsanlegg (sør) unntas rettsvirkning og angis som hvitt i kartet, som vist i notatet.
- Byggegrense mot sjø endres som vist i disse dokumentene, etter enighet med Statsforvalteren:

1. Endringer i kart, kommuneplan, etter høringsinnspill 2021. Forslag til vedtak 2022

2. Notat, forslag til løsning på innsigelse til byggegrense langs sjø og vassdrag, datert 31.1.22
3. Brev «Endringer byggegrense mot sjø etter møte 11.2.2022» , datert 18.2.2022, fra Halden kommune til Statsforvalteren
4. Brev fra Halden kommune vedr. reviderte byggegrenser mot sjø» mottatt 18.3.2022, fra Statsforvalteren i Oslo og Viken til Halden kommune

3.

Om kommuneplanens bestemmelser

På bakgrunn av formannskapetets behandling ber formannskapet administrasjonen å oppdatere planbeskrivelsen til kommunestyrets behandling av kommuneplanens arealdel.

4

Vedtatt i henhold til jordloven

For områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg, med eller uten underformål, gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2, annet ledd.

5

Formannskapet legger forslag til kommuneplanens arealdel ut til nytt offentlig ettersyn med endringer i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel som listet opp i pkt. 1 og endringer i arealkartet (jf. pkt. 2), jf. pbl. § 11-15.

Høringsfristen settes til 9. oktober 2022.

I arealplanen er følgende endringsforslag vedtatt:

1. Område Ulvås (164) legges inn i gruppe 1 i rekkefølgebestemmelsene.
2. Område Oreid (B23) flyttes fra gruppe 2 til gruppe 1 i rekkefølgebestemmelsene.
3. Rekkefølgekravet øverst på side 12 i planbestemmelsesprogrammet endres til «Det enkelte feltet skal bygges ut i den rekkefølge som fremgår av periodiseringen». Den siste setningen fjernes.
4. Rekkefølgekravet om Strupe på side 12 i planbestemmelsesprogrammet, endres til «Strupe (B17 og B18) skal detaljreguleres basert på en områdeplan, og utbygging skal skje trinnvis. Hovedvegssystem/adkomstveger for området skal forsøkt løses i en områdeplan. Områderegulering iverksettes snarest».

