

Kommuneplanens arealdel Sarpsborg 2015 - 2026



SARPSBORG
KOMMUNE

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



Vedtatt i Sarpsborg bystyre 18. juni 2015, revidert og vedtatt i
Sarpsborg bystyre 10. desember 2015

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015 – 2026

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

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

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

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

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

- a. Kommuneplanens arealdel skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- b. Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftsområder
- c. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- d. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse og barns oppvekstvilkår, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 1.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag (jf. PBL § 1 – 8)

- a. Innenfor byggegrense avsatt mot vann og vassdrag, kan følgende tiltak settes i verk;
 - Fasadeendringer
 - Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
 - Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk og fiske

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

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

Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i § 3.10, jf. PBL § 1-5.

Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:

- Kommunedelplan Sentrum 2013 - 2023, vedtatt 05.05.13
- Kommunedelplan Langemyr-Langemyrfjellet 2005-2016, vedtatt 21.09.06
- Kommunedelplan Kystsonen 2015 – 2026, vedtatt XXX

§ 3 HENSYNSSONER (jf. PBL § 11-8)

§ 3.1 Hensynssone fare H350 (jf. PBL § 11-8 a)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

§ 3.2 Hensynssone skred og ras H310 (jf. PBL § 11-8 a)

Innenfor områder vist som hensynssone skred- og/eller ras skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas. Unntatt fra kravet er mindre tiltak etter PBL.

§ 3.3 Hensynssone drikkevannsforsyning H110 (jf. PBL § 11-8 a)

Innenfor hensynssonen for drikkevannskilden Isesjø, Vestvannet/Isnesfjorden og reservevannkilden Tvetervannet, skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap.

§ 3.4 Hensynssone friluftsliv H530 (jf. PBL § 11-8 c)

Retningslinjer til § 3.4

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

Sarpsborgmarka, Kalnesskogen, Isesjøområdene, Hafslundskogen

§ 3.5. Hensynssone naturmiljø H560, (jf. PBL § 11-8c)

Retningslinje til § 3.5

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

§ 3.6 Hensynssone landskap og kulturmiljø H570 (jf. PBL § 11-8 c)

Retningslinje til § 3.6

I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskapet dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt.

§ 3.7 Båndlegging etter lov om kulturminner H710 (jf. PBL § 11-8d)

I områder vernet etter kulturminneloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

§ 3.8 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. lov om naturvern og PBL § 11-8 d)

I områder vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

§ 3.9 Soner med krav om felles planlegging H810 (jf. PBL § 11-8 e)

- a. Innenfor planområdet for det pågående arbeidet med kommunedelplan «Sandesund-Greåker» er det ikke tillatt med tiltak som kan forhindre utviklingen av området innenfor rammene og intensjonen i det vedtatte planprogrammet for arbeidet og det godkjente pilotprosjektet (Framtidens bygg). Sonen med krav gjelder inntil vedtak av kommunedelplanen for «Sandesund-Greåker».
- b. Innenfor planområdet for det pågående arbeidet med kommunedelplan «Ny bru over Glomma i Sarpsborg» er det ikke tillatt med tiltak som kan forhindre utviklingen av området innenfor rammene og intensjonen av det vedtatte planprogrammet for arbeidet. Sonen med krav gjelder inntil vedtak av kommunedelplanen for «Ny bru over Glomma i Sarpsborg».
- c. Innenfor planområde for ny fv 109, er det ikke tillatt med tiltak som kan forhindre utviklingen av området innenfor rammene og intensjonen av det pågående reguleringsplanarbeidet for ny fv 109. Sonen med krav gjelder inntil vedtak av reguleringsplanen(e).

§ 3.10 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 f)

Innenfor områdene vist som hensynssone reguleringsplan, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommuneplanens arealdel. Unntak fra dette er reguleringsplaner som berøres av hensynssonene med tilhørende bestemmelser;

- Planområde for ny fv. 109,
- Planområde for kommunedelplan Sandesund – Greåker
- Planområde for kommunedelplan Ny bru over Glomma i Sarpsborg

Retningslinje til § 3.10

Vedlegg 1 til § 3.10 lister opp reguleringsplanene som gjelder foran kommuneplanens arealdel. Øvrige reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i kommuneplanens arealdel - ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel.

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

§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

I områder for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav¹ a, b, k og l ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

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

- a. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 5 nye boenheter i nåværende bygge- og anleggsområde. Boligen/prosjektet må ikke overstige 3 etasjer eller komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser. Unntaket gjelder ikke dersom prosjektet medfører konsekvenser som bør vurderes i en større sammenheng.
- b. Inntil 600 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger eller endring av bestående i nåværende bygge og anleggsområde.
- c. Inntil 600 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.
- d. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.2
- e. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allmenn friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med

¹ A) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning konstruksjon eller anlegg

B) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a

d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a

formålet.

- f. Innenfor arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og maksimalt én frittliggende bod eller garasje på bebygd eiendom, tillatt uten reguleringsplan. Bod/garasje skal kun være en etasje og ha maksimalt BYA 50 m² og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
- g. Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformålet nåværende bebyggelse og anlegg.
- h. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

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

- a. På jordbruksarealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål, jf. Jordlovens § 2 annet ledd. Driveplikten i jordlovens § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite.
- b. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig.
- c. Utbygging av byggeområdet Opstadfjellet B-13.3 kan ikke igangsettes før ny vei og tilfredsstillende vann- og avløpsystem er etablert og tidligst i 2023.

§ 4.4 Universell utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Krav om universell utforming jfr. gjeldende plan- og bygningslov og byggt teknisk forskrift skal ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 4.5 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. På bygningers fasader skal det benyttes frittstående bokstaver. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt og reklameplaner for enkelte eiendommer.

Retningslinjer til § 4.5

I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om følgende;

- i. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger. På bygninger må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.*
- ii. I boligstrøk må det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.*
- iii. Skilt og reklame i form av lyskasser skal fortrinnsvis ikke benyttes. De tillates ikke benyttet på fredede eller bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer. På andre bygninger skal slike skilt/reklame ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer.*
- iv. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 0,6 m². Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau på minst 2,5 meter og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.*
- v. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.*
- vi. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.*
- vii. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt*
 - Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger*
 - Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo*
 - Løsfotoreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller er til visuell sjenanse i landskaps- eller bybildet.*
- viii. Markiser skal avgrenses til dør eller vindusåpninger.*

§ 4.6 Parkering (jf PBL § 11-9 nr. 5)

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende bestemmelser:

Arealformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byområdet		Antall biloppstillingsplasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum	
Bolig	Per boenhet	0,8		1		Min 2
Omsorgsbolig	Per boenhet	0,25	1	0,25	1	Min 1
Forretning	Per 100m ² BRA		5		6	Min 3
Kjøpesenter	Per 100m ² BRA		2,5		3	Min 2
Kontor	Per 100m ² BRA		3		3	Min 3
Industri	Per 100m ² BRA		0,5	Løses i reguleringsplan		
Lager	Per 100m ² BRA		0,1	Løses i reguleringsplan		
Restaurant, forsamlingslokale	Per 100m ² BRA		2,5		5	Min 2
Barnehage	Per ansatt		0,5		1	Min 1
	Per barn	0,15	0,25	0,15	0,25	
Grunnskole, VGS	Per ansatt		0,5		1	Min 1
	Per elev					Min 0,25

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan. For område O-9 gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf bestemmelse 5.1.3 c.

- a. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en plass.
- b. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
- c. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

- d. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.
- e. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4)
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
 - I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

Retningslinjer til § 4.6

- i. *Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplan eller situasjonsplan. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Dette må ikke redusere bevegelsehemmedes tilgang på parkeringsplasser.*
- ii. *Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller på bod/garasje avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg skal anlegges med grøntarealer og beplantning.*
- iii. *Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet.*
- iv. *Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.*

§ 4.7 Støy (jf. PBL 11-9 nr. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstillende kravene i til enhver tid gjeldende lovverk.
- b. Ved etablering av ny bebyggelse eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse innenfor områder markert i «Temakart Støy», skal det gjøres en nærmere vurdering av støy, og en dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak. Vurderingene skal følge Retningslinjer for støy i arealplanlegging (T1442).

Retningslinjer til § 4.7

- i. *Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støyzone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.*
- ii. *I rød støyzone tillates ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i viktige fortettingsområder langs høyverdig kollektivtrasé med støynivå (L_{den}) inntil 65 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille*

side hvor uterom kan plasseres. Minst halyparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot (og ha vindu mot) stille side.

§ 4.8 Luftkvalitet (jf. PBL 11-9 nr. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i til enhver tid gjeldende lovverk.
- b. Det må gjøres nærmere utredning på luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing innenfor områder på følgende veier:
 - Ytterkant E6, 65 meter ut
 - Ytterkant fv 109, 15 meter ut
 - Ytterkant fv 118, 10 meter ut
 - Ytterkant fv 111, 10 meter ut

Retningslinjer til § 4.8

Temakart Luftforurensing er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevstøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri. Kartet viser ikke informasjon om industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO₂).

- i. *I rød sone på temakart Luftsone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortetningsområder, etter en helsefaglig vurdering.*
- ii. *Gul sone på temakart Luftsone er en vurderingszone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inn klima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*

§ 4.9 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 nr. 6)

Ved etablering av ny bebyggelse eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, samt ved etablering av ny teknisk infrastruktur skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres. Vurderingene skal følge veileder for arealplanlegging og byggesaksbehandling vedlegg A og B, utformet av NGI og NVE og ligge til grunn for gjennomføring.

§ 4.10 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 nr. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
- b. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt «Temakart Grunnforurensing» skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.
- c. I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

Retningslinjer til § 4.10

For undersøkelser av grunnen på barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser skal kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer legges til grunn.

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

- a. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal kunne redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak kan kreves etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.12. Høyspenningsanlegg (jf. PBL 11-9 nr. 5)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.
- b. Ved nyetablering av bolig/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.
- c. Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 – 1 a og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene på temakartet «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.
- d. Det er generelt byggeforbud innenfor 5 meter fra nettstasjon og 6 meter fra kraftlinjer.

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

§ 4.13. Overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

- a. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- b. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
- c. Kommunen kan ved utarbeidelse av reguleringsplan kreve at det framlegges en plan som viser løsning for håndtering av overvann.

Retningslinje til § 4.13.

- i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*
- ii. *Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller naboeiendommer.*

§ 4.14 Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

- a. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses områdets bruk, struktur, og naturgitte forhold.
- b. Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

Retningslinjer til § 4.14

Følgende generelle retningslinjer skal legges til grunn ved utforming og saksbehandling av tiltak.

- i. *Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises i tegning, 3D modell eller lignende.*
- ii. *I sårbare områder og/eller på tomter som er særlig eksponert kan det kreves utarbeidet egne tomte- og uteromsanalyser som skal godkjennes av kommunen og legges til grunn ved utbygging. Med sårbare områder menes f.eks. nærhet til bevaringsverdige kulturminner, områder med biologisk mangfold og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet.*
- iii. *Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur, må det redegjøres for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses til området.*
- iv. *Byggverk skal planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og store fyllinger/skjæringer skal i hovedsak unngås.*

§ 4.15 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Innenfor forbudsgrense langs vann og vassdrag tillates ikke plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, herunder campingvogner, telt og lignende.

Unntatt fra forbudet er:

- a. Plassering av campingvogner, telt og lignende på området avsatt til campingplass.
- b. Plassering av campingvogn på bebygde boligeiendom
- c. Telting som er tillatt etter friluftsløven.
- d. Konstruksjoner eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.
- e. Konstruksjoner eller anlegg som er nødvendige for landbruket eller fiskerinæringen.

§ 4.16 Naturmangfold (jf. PBL 11-9 nr.6)

- a. Ved tiltak som kan berøre interesser knyttet til naturmangfold skal det gjøres en nærmere vurdering av naturmangfoldet og avbøtende tiltak skal dokumenteres.
- b. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.

Retningslinjer til § 4.16

I saker som kan berøre naturmangfoldet, skal det innhentes kunnskap om hvilke naturverdier som finnes i området, og i hvilken grad disse kan bli påvirket av aktuelle tiltak. Som minimum skal nettstedet Naturbasen.no brukes som informasjonsgrunnlag. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.

§ 4.17 Kulturlandskap og kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

I områder vist på «Temakart kulturlandskap» tillates ikke tiltak som etter kommunens vurdering vil komme i vesentlig konflikt med verdifullt kulturlandskap eller kulturmiljø. Det skal fremgå av saksutredningen hvordan eventuelle effekter på landskap og kulturmiljø er vurdert og vektlagt.

§ 4.18 Kulturminner (jf. PBL § 11-9 nr.7)

- a. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.
- b. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 4.19 Fjernvarme (jf. PBL 11-9 nr. 3)

- a. Alle nybygg over 200 m² samt alle bygninger over 200 m² som foretar hovedbygging innenfor det til enhver tid gjeldende konsesjonsområde, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- b. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.
- c. Tilknytningsplikten gjelder ikke for oppføring av mindre tilbygg dersom hovedbygningen var oppført før området ble underlagt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget.
- d. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak til tilknytningsplikten dersom:
 - Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme
 - Det foretas hovedbygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen
 - Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting.

§ 4.20 Bydelssenter (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

- a. Bydelssentre skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde Bydelssenter jf. «Temakart Bydelssenter Grålum» og «Temakart Bydelssenter Borgen».
- b. Etablering av ny bebyggelse skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Nye etableringer må ikke belaste tilgrensende boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.
- c. Bydelssentre kan ha høy arealutnyttelse og tydelige senterfunksjoner. Bydelssentrene skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Handels- og serviceområdet skal lokaliseres sentralt og innenfor bestemmelsesområdet.

Retningslinje for § 4.20

- a. *Bydelssentre skal ha konsentrert bebyggelse og god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Det skal legges stor vekt på trafikksikkerhet i og omkring senterne. Tilgjengelighet for gående og syklende skal prioriteres. Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard på utforming og materialer.*
- b. *Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.*
- c. *Innenfor områder angitt som bestemmelsesområde bydelssenter, tillates ikke ytterligere forretningsareal utover det som finnes i dag. Arealet er oppgitt i følgende tabell:*

Bydelssenter	Maksimalt forretningsareal totalt innenfor bydelssenterområdet (BRA)
Borgen	21 102 m ²
Grålum	7 645 m ²

§ 4.21 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt 6)

- a. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. «Temakart Flom» og NVE's rapport nr. 7 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.
- b. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20 – 1 berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- c. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

- d. Ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse innenfor byggeområdene på Hasle, Hafslundsøy, Opsund og Kurland er ikke tillatt langs Glomma Lavere enn kote 31 meter over havet.
- e. Ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse nedstrøms Sarpsfossen er ikke tillatt langs Glomma og Visterflo lavere enn kote 3 meter over havet
- f. Forbudet gjelder ikke dersom det foreligger nærmere vurdering av flomfaren og dokumentasjon av tilstrekkelige flomsikringstiltak.

Retningslinje til § 4.21

Kotehøyden måles på overkant av laveste gulv

§ 4.22 Grønnstruktur (jf PBL § 11-9 pkt. 6)

- a. Vedlagte «Temakart Grønnstruktur» skal ligge til grunn ved vurdering av tiltak innenfor byområdet. Områder med høy verdi skal i utgangspunktet ikke bebygges. Ved større utbygging og regulering innenfor verdisatte områder i «temakart Grønnstruktur» skal det dokumenteres hvilke virkninger og konsekvenser tiltaket får for grønnstrukturinteressen, og vurderes om det skal settes krav om avbøtende tiltak.
- b. 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.

§ 4.23 Miljøoppfølging og overvåking (jf PBL § 11-9 pkt. 8)

Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Sarpsborg kommune.

Retningslinje for § 4.23

Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg (jf PBL § 11-7 pkt. 1)

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

- a. I områder som på plankartet er markert som eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Formålet inkluderer bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.
- b. Ved regulering eller søknad om tillatelse kan kommunen kreve utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Denne skal vise både eksisterende og planlagt terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt bruk og opparbeidelse av utearealene.

Retningslinje til 5.1

Utomhusplanen bør vise:

- i. Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
- ii. Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.*
- iii. Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.*
- iv. Adkomster.*
- v. Parkeringsareal og snuplass på egen grunn.*
- vi. Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.*
- vii. Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.*
- viii. Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.*
- ix. Håndtering av overvann.*

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

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

- a. I reguleringsplaner kan boligtyper og boligstørrelser fastsettes for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Befolkning- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.
- b. Garasjers møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m
- c. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m.

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

Retningslinjer til § 5.1.1

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbyggingsprosjekter.

Retningsgivende tetthet jf soner i «Temakart Planprinsipper»;

- * 4 – 10 boenheter pr. daa innenfor bysonen på utsiden av sentrumsplanavgrensingen
- * 4 -7 boenheter pr. daa langs høyverdige kollektivakser (avstand 500 m)
- * 2 – 6 boenheter pr. daa i kollektivsonen

§ 5.1.1.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell. MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grønnstruktur med plass til lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering.

Bebyggelsestype	MUA for felles opphold
Enebolig	150 m ² per boenhet
Andre boligtyper	100 m ² per boenhet
Leilighet/sekundærbolig	50 m ² per boenhet

§ 5.1.1.3 Områder til lek og opphold (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA, men skal ved regulering avsettes på planen med eget formål; 1610 Lekeplass.

Sandlekeplass			Nærlekeplass		
For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse	For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse
5-25	50m	5m ² /boenhet Minimum 150m ²	25-200	150m	10m ² /enhet Minimum 500m ²
Målgruppe: 0-5 år.			Målgruppe: 0-12 år.		
Krav: minimum sandkasse, benk og fast dekke for trehjuls sykkel.			Krav: minimum benk og 3 lekeapparater. Variert terreng.		

- b. Ved færre en 30 boenheter eller når boligområdet ligger i spesielt vanskelig terreng med dårlige adkomstmuligheter, kan sandlekeplass og nærlekeplass slås sammen. Avstandskrav er maks 100 meter.
- c. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.

- d. Følgende areal kan beregnes som uteoppholdsareal;
- Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Balkonger og (tak)terrasser

Retningslinjer til § 5.1.1.3

- i. Utearealene skal fortrinnsvis legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, og det skal være hensiktsmessig forhold mellom lengde og bredde.
- ii. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke som uteoppholdsarealet eller lekeplass. Det samme gjelder støybelastede områder.
- iii. Lekeplasser skal være skjermet mot biltrafikk, støy og forurensing.
- iv. Lekeplasser skal fortrinnsvis etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur.
- v. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

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

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

Det åpnes ikke for fradeling av nye hyttetomter eller tilleggsareal til eksisterende hytte-eiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny hytte-enhet.

Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse plassering og form.

- a) Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA).
- b) Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 5,5 m målt fra eksisterende terreng.
- c) Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 14 m.
- d) Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygd uteplass/terrasse/veranda skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA).
- e) Oppføring av frittliggende terrasse/terasse tilnyttet uthus/anneks, opparbeidet uteplass, gressplen og lignende tillates ikke.
- f) Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse. Svømmebasseng på fritidseiendommer tillates ikke tilknyttet offentlig nett. For andre eiendommer må det foreligge utslippstillatelse for avløpsvannet.

- g) 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.
- h) 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.
- i) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.2

- i. 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.*
- ii. I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.2.*
- iii. 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 overbygde terrasse.*
- iv. Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrenntilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- v. Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vi. Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet.*
- vii. For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

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

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

- b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafikkikker gangvei til/fra skolen og fortrinnsvis slik at det blir reell gangavstand.
- c. Innenfor område O-9 skal det legges til rette for sykehusrelatert næring. Det skal innarbeides bestemmelser om maks 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav på tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-9 og sykehusområdet.

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

- a. Næringsvirksomhet skal i utgangspunktet lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.
- b. Næringsvirksomhet skal primært bygges i området med underformål knyttet til næringsbebyggelse. Det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre byggeformål, der det lar seg forene med omgivelsene.
- c. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for en minimum utnyttelse av områdene tilsvarende BYA 75 %.
- d. Innenfor område N – 2 Grålum/Bjørnstad tillates ikke underformål 1310 (kontor), 1320 (hotell og overnatting), 1330 (bevertning) og 1390 (messehall og konferansesenter). Bebyggelse og virksomhet skal hensynta eksisterende boligbebyggelse mot vest, særlig med hensyn på støy og trafikk.
- e. Innenfor område BA – N1 Eidet kan det bare legges til rette for virksomhet som innordner seg landskapet og kulturmiljøet. Området skal utvikles til kultur- og naturbasert næringsutvikling der hovedfokus skal være undervisning. Det tillates ikke trafikkgenererende virksomheter.
- f. Innenfor område BA – N2 kan det bare legges til rette for kulturbasert næringsutvikling.

Retningslinje til § 5.1.4

- i. *Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor sentrum.*
- ii. *Kontor kan også lokaliseres i områder med god kollektivtilgang jf. Grålum og Bjørnstad. Unntaket er nytt næringsområde N-4 Grålum/Bjørnstad jf bestemmelsens punkt d.*
- iii. *Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet, forbeholdes industrivirksomhet med tilhørende lager.*

§ 5.1.4.1 Kjøpesenter (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Kjøpesentra med et bruksareal på mer enn 3000m² kan bare etableres eller utvides i områder som er spesielt utpekt i fylkesplan/fylkesdelplan og avklart i kommuneplanens arealdel.

- a. Avlastningsområder for handel som ikke passer inn i bysentrene er avgrenset på plankartet med formål «Kjøpesenter». Her kan det bygges sentre med bruksareal mer enn 3000m². Disse områdene skal benyttes til plasskrevende varer – dvs til trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler.
- b. Større anlegg for kulturformidling (herunder kino) tillates ikke i tilknytning til bilbaserte kjøpesentre.

Retningslinjer til § 5.1.4.1

- i. *Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. I kjøpesenter foregår alle salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si at dagligvarehandel og faghandel, inklusive plasskrevende varer. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område.*
- ii. *Med bruksareal forstås fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom / kantine, kontor og eventuelle fellesarealer. Arealer til tjenester som bank, post, vinmonopol, apotek og lignende skal regnes med i bruksarealet. Arealer for øvrig, som benyttes til andre formål enn detaljhandel (f.eks. kontorer som ikke er en del av detaljhandelen, boliger, offentlige kultur- og fritidsformål, lege- og tannlegevirksomhet), skal ikke regnes med i bruksarealet.*
- iii. *Eksempler på vareslag som er underlagt forbudet i avlastningsområdene: Dagligvarer/matbutikker, klesforretninger, bokhandlere, parfymier, salg av mindre elektroniske varer, kiosker, isenkram / jernvarehandlere, utstyrsforretninger.*

§ 5.1.5 Deponi innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Det skal gjennom driftsplan og landskapsplan vises deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til/fra deponiområde, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk. Landskapsplanen skal blant annet vise terrengformer/-profiler, beplantning underveis og etter endt deponering av området. Driftsplanen skal godkjennes av kommunen og ligge til grunn for realisering og gjennomføring

Retningslinjer til § 5.1.5

- i. *Massedeponier skal i hovedsak lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak.*
- ii. *Massedeponier legges til steder i terrenget der de gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.*
- iii. *Ved anlegging av renmassedeponi er det spesielt viktig å ta hensyn til nærliggende bebyggelse og virksomhet når det gjelder støv, støy, trafikk og rystelser fra virksomheten.*
- iv. *Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.*

§ 5.2 Idrettsanlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11 – 10)

Detaljregulering av område I – 1 Travbane Kalnes skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til boligformål.

§ 5.3. Grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter.

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

- a. I områder avsatt til LNF-areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse tillates tiltak som er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og utmarksnæring.
- b. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter eller nye fritidsboliger. Nye kårboliger tillates bare der det etter kommunens vurdering ikke er tvil om det driftsmessige behovet.
- c. I LNF-områder er deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål. Unntaket gjelder også fradeling av arealer med marginal betydning, dersom disse ikke beslaglegger dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftinteresser.
- d. 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 friluftinteresser.
- e. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

Retningslinjer til § 5.4

- i. *Ved vurderingen av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, skal det legges avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen.*
- ii. *Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte*
- iii. *Masseuttak tillates kun i det omfang som er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei*
- iv. *Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar*

§ 5.4.1 Bestemmelser for landbruksbebyggelse, (jf. PBL § 11-11 nr.1)

- a. Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal kunne dokumenteres.
- b. Driftsbygninger tillates oppført med bebygd areal (BYA) på inntil 1000 m². Dette omfatter også tilbygg dersom bygningens totale areal inkludert tilbygg ikke overstiger 1000 m² BYA.
- c. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m².
- d. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- e. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å være forsvarlig ut fra jordvern hensyn og/eller bo- og driftsmessige forhold, kan kommunen kreve annen plassering.
- f. Ny bygning i skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til bygningens funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruk-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- g. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.

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

- a. For eksisterende boliger kan det etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført mindre bygg og påbygg til eksisterende boenhet og mindre frittliggende boder/garasjer inntil 50 m² BYA på bebygd eiendom Bod/garasje skal kun være en etasje og ha maksimalt BYA 50 m² og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
- a. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m.

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

Retningslinjer til § 5.4.2

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

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

- a) Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA).
- b) Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 5,5 m målt fra eksisterende terreng.
- c) Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 14 m.
- d) Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygd uteplass/terrasse/veranda skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA).
- e) Oppføring av frittliggende terrasse/terasse tilknyttet uthus/anneks, opparbeidet uteplass, gressplen og lignende tillates ikke.
- f) Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse. Svømmebasseng på fritidseiendommer tillates ikke tilknyttet offentlig nett. For andre eiendommer må det foreligge utslippstillatelse for avløpsvannet.
- g) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og frittstående levegger er ikke tillatt. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn.
- h) 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.
- i) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.4.3.

- i. *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.*

- ii. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.2.*
- iii. *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 terrasse.*
- iv. *Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- v. *Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vi. *Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet.*
- vii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

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

- a. Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates dersom:
 - 1. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.
 - 2. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 - 3. virksomheten ikke krever omdisponering av dyrket/dyrkbar mark eller vesentlig ombygging av bygninger.
- b. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- c. Ny virksomhet skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.

Retningslinjer til § 5.4.4

- i. *Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet.*
- ii. *For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk pluss legges til grunn.*

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

- a) Tiltak i vann og vassdrag som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- b) I vann og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets naturverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- c) Nye bøyer og moringer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.