



Oversikt over endringer

Sist endret: 12.11.2025

Plankart

1. Innlemming av gnr/bnr 1002/5, 1002/95 og 1002/58 i kommunedelplan for kystsonen (kystsoneplanen).

Planbestemmelser

2. § 3.6 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret H910, ny retningslinje.

3. § 4.2 Unntak fra plankrav, nye punkt ii og iii til bokstav a og ny bokstav e.

4. § 4.3 Utbyggingsrekkefølge, supplering av bokstav a.

5. § 4.9 Parkering, endring av første avsnitt og fjerning av bokstav i.

6. § 4.23.1 Bestemmelsesområde H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsletta, omgjøring av bokstav d og e til retningslinjer.

7. § 4.24 a Automatisk fredede kulturminner, omgjøring av bokstav a, punkt i og ii til retningslinje.

8. § 4.24 b Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid, fjerning av punkt i, ii, iii, endring av punkt iv og v (nå nye punkt i og ii), samt tillegg og endring av retningslinjer.

9. § 4.25 Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø, endring av bokstav b, fjerning av bokstav c, nye retningslinjer ii-v.

~~10. § 5.1.1 – Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, endring av bokstav c.~~

11. § 5.1.4 – Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, endring av bokstav a.

12. § 5.1.4.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form, endring av bokstav b og ny bokstav c med tilhørende retningslinje ii.

13. § 5.1.4.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form, endring bokstav l (ny bokstav m) med tilhørende retningslinje ix, samt tilsvarende endring for § 5.4.2, bokstav h med tilhørende retningslinje ii, og § 5.4.3 bokstav m med tilhørende retningslinje ix.

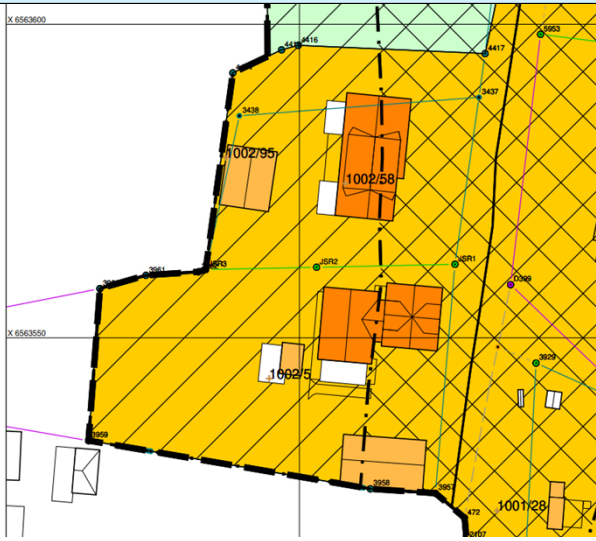
- 14. § 5.4.3, Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder, omformulering av bokstav a, b og d.
- 15. § 4.9 Parkering, endre antall sykkelplasser

Planbeskrivelse

- 16. Kapittel «Reguleringsplaner», ny bokstav c, s.5.
- 17. Kapittel «Bevare kystlandskapet», s.13.
- 18. Kapittel «Tydeliggjøring av arealformål i 100-metersbeltet», s.16 og 17.

Plankart

1. Innlemming av gnr/bnr. 1002/5, 1002/95 og 1002/58 i kommunedelplan for kystsonen (kystsoneplanen).

Nåværende plankart	Forslag til endring
	

Beskrivelse av endring 1:

Grunneier av gnr/bnr. 1002/5 sendte inn høringsinnspill til revideringen av arealplanen om dette forholdet og ønsker å få tomten avsatt til bebyggelse og anlegg. Eiendommen er i dag delt mellom kystsoneplanen og arealplanen, og er markert med rød linje i kolonnen til høyre. Det som ligger innenfor kystsoneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg (ca. 300 kvm), mens det som er ligger innenfor arealplanen er avsatt til LNF (ca. 1 500 kvm). Innenfor bebyggelse og anlegg i kystsoneplanen åpnes det opp for fortetting av inntil 1 boenhet i Kvastebyen. I LNF gjennom arealplanen er det ikke tillatt med nye boenheter. Statsforvalterens høringsinnspill til offentlig ettersyn av endringene bemerket at også gnr/bnr. 1002/95 og 1002/58 har samme utgangspunkt og burde endres. Dette er nå innlemmet i forslag til endring. Det er uheldig at to boligeiendommer ligger delt mellom de to formålene. Kommunedirektøren foreslår at tomten innlemmes i sin helhet i kystsoneplanen som eksisterende bebyggelse og anlegg under felt BA-1.

Planbestemmelser

2. § 3.6 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret H910

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
Følgende reguleringsplaner med bestemmelser gjelder foran kommunedelplan for kystsonen: Vedtaksdato PlanID Plannavn 09.07.1984 37003 Søndre Ullerøy 12.12.1985 35006 Del av Torgauten 15.10.1987 35008 Høysand sør 27.08.1987 35007 Halvorskogen 05.09.1991 35010 Borreg.arb. feriehem 19.06.1997 37004 Falla 22.03.2001 36001 Løkkevika 19.09.2002 37005 Olseng marina 22.05.2003 36002 Øketangen – Hvitsand – Kålvikholmene 20.11.2003 35016 E6 Svingenskogen – Skadalen 18.09.2008 35019 Løen 10.12.2009 35020 Mølen 22.09.2011 37008 Karlsøen Østre 14.06.2012 37007 Skjebergkilen marina 12.02.2015 35021 Strandvollen 11.12.2015 36003 Grimsøy Marina 06.04.2017 37010 Bukkenes 21.06.2018 37011 Revebukta 26.09.2019 36004 Græsdal feriehem 17.12.2019 35026 Mølsbakken	Bestemmelsen består, men det legges inn følgende retningslinje: Retningslinje til § 3.6: <i>Ved motstrid mellom reguleringsplanen som er vist med hensynssone H910 og kystsoneplanen, gjelder reguleringsplanen. I tilfeller hvor reguleringsplanen er taus, gjelder bestemmelsene i kystsoneplanen.</i>

Beskrivelse av endring 2:

Det foreslås å legge inn en ny retningslinje for å tydeliggjøre hvilken plan som gjelder ved motstrid mellom planer, eller i de tilfellene en plan ikke sier noe om forholdet. Endringen er allerede lagt inn i kommuneplanens arealdel 2024-2036, og for å skape samsvar mellom planene vil det være hensiktsmessig å legge inn retningslinjen i § 3.6.

3. § 4.2 Unntak fra plankrav, nye punkt ii og iii til bokstav a og ny bokstav e.

Planbestemmelse § 4.2 Unntak fra plankrav er under behandling, og en del av bestemmelsen er sendt på begrenset høring.

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2) a. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet: i. Utvikling av boligprosjekter med inntil 1 ny boenhet i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i Kvastebyen (BA-1).	Endringene er vist med understreket tekst. Det foreslås å legge inn to nye punkter under bokstav a for å ivareta utvikling av eksisterende bebyggelse. § 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2) a. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet: i. Utvikling av boligprosjekter med inntil 1 ny boenhet i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i Kvastebyen (BA-1). ii. <u>Utvikling av eksisterende boligbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.1,</u> iii. <u>Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.4.1.</u> <u>e. Unntakene i bokstav a til d gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.»</u> <u>med tilhørende retningslinje:</u> <u>Til bokstav e: Det foreligger en potensiell eller reell fare for skred innenfor faresoner og aktsomhetsområder for skred eller flom, med mindre det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.»</u>

Beskrivelse an endring 3:

I dag er ikke utvikling av eksisterende bebyggelse ivaretatt gjennom § 4.2 unntak fra plankrav. Dette er en feil som kommunedirektøren ser behov for at rettes opp. For at eksisterende boligbebyggelse og fritidsbebyggelse kan utvikles i samsvar med kystsoneplanens bestemmelser foreslår kommunedirektøren å supplere bestemmelsens bokstav a med punktene vist ovenfor i kolonnen til høyre. NVE sitt høringsinnspill til offentlig ettersyn av endringene NVE ga et sterkt faglig råd om at bestemmelsene endres slik at planen ikke åpner for direkte utbygging med hjemmel i kommunedelplanen. Bestemmelsen suppleres med bokstav e, og samsvarer med formuleringen i kommuneplanens arealdel.

4. § 4.3 Utbyggingsrekkefølge, supplering av bokstav a.

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 nr. 4) a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommende vår. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger og tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig.	Endringene er vist med understreket tekst. § 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 nr. 4) a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommende vår. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger og tilbygg/uthus/garasje og <u>lignende mindre tiltak</u> til eksisterende bolig.

Beskrivelse av endring 4:

Endringen er allerede lagt inn i kommuneplanens arealdel 2024-2036, og for å skape samsvar mellom planene vil det være hensiktsmessig å legge inn formuleringen i bestemmelse § 4.3. Denne endringen legges inn for å tydeliggjøre at også lignende mindre tiltak enn de som eksplisitt er nevnt også er unntatt.

5. § 4.9 Parkering

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
§ 4.9 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5) Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter, ombygging, for bruksendring og/eller utvidelse av eksisterende bygninger avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende bestemmelser: i. Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplanen. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Dette må ikke redusere bevegelseshemmedes tilgang på parkeringsplasser	Endringer i bestemmelsen er vist med understreket tekst. For å tydeliggjøre endringene er tekst som er foreslått fjernet overstrøket. § 4.9 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5) Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter, ombygging, for <u>og ved</u> bruksendring og/eller utvidelse av eksisterende bygninger, avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende bestemmelser: Bokstav i foreslås fjernet: i. Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplanen. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Dette må ikke redusere bevegelseshemmedes tilgang på parkeringsplasser.

Beskrivelse av endring 5:

Bestemmelsens første avsnitt legger opp til tolkning og skjønnsmessig vurdering av hvert enkelt prosjekt/tilfelle. Skjønnsmessige vurderinger er en ulempe i saksbehandlingen. Fjerning av bokstav i foreslås fordi plassering og fordeling av de ulike parkeringsplassene uansett fremkommer i kravet om utomhusplan (§5.1 b). Endringen er allerede lagt inn i kommuneplanens arealdel 2024-2036, og for å skape samsvar mellom planene vil det være hensiktsmessig å legge inn endringen i bestemmelse § 4.9. For å tydeliggjøre at parkeringsbestemmelsen ikke er skjønnsmessig, men at den skal følges, foreslår kommunedirektøren endringene som er beskrevet i kolonnen ovenfor til høyre.

6. § 4.23.1 Bestemmelsesområde H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsetta

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
§ 4.23.1 Bestemmelsesområde H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsetta a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun skal søkes beholdt. Nye driftsbygninger bør innpasses godt i eksisterende gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Det er viktig at elementer som underbygger det historiske landskapets karakter ivaretas, for eksempler trekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene. Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet for skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes. b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen må holdes åpne. c. Ved en eventuell utbedring av fv. 130 Oldtidsveien bør det legges vekt på god veiestetikk som kan bidra til å forsterke de historiske sammenhengene. d. Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse. e. Følgende kulturminner er av regional verdi: • Hornnes (de to gårdstunene Hornnes vestre gnr. 1006/1 og Kårehornnæs gnr. 1004/3, samt alléen mellom) – delvis innenfor arealplanen. Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.	§ 4.23.1 Bestemmelsesområde H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsetta a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun skal søkes beholdt. Nye driftsbygninger bør innpasses godt i eksisterende gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Det er viktig at elementer som underbygger det historiske landskapets karakter ivaretas, for eksempler trekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene. Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet for skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes. b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen må holdes åpne. c. Ved en eventuell utbedring av fv. 130 Oldtidsveien bør det legges vekt på god veiestetikk som kan bidra til å forsterke de historiske sammenhengene. Bokstav d og e omgjøres til retningslinjer: <u>Retningslinjer til § 4.23.1:</u> <u>i. Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.</u> <u>ii. Følgende kulturminner er av regional verdi:</u> <u>▪ Hornnes (de to gårdstunene Hornnes vestre gnr. 1006/1 og Kårehornnæs gnr. 1004/3, samt alléen mellom) – delvis innenfor arealplanen.</u> <u>iii. Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.</u>

Beskrivelse av endring 6:

Nåværende bokstav d og e er prosessregler som ikke kan være juridisk bindende. Det foreslås at bokstav d og e omgjøres til retningslinjer.

7. § 4.24 a Automatisk fredede kulturminner

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
§ 4.24 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 nr. 7) a. Automatisk fredete kulturminner i. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner. ii. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.	Bokstav a punkt i og ii omgjøres til retningslinjer. § 4.24 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 nr. 7) <u>Retningslinjer til § 4.24 a:</u> <i>i. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.</i> <i>ii. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juli 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.</i>

Beskrivelse av endring 7:

Nåværende bokstav a er en prosessregel som ikke kan være juridisk bindende. Den følger allerede av kulturminneloven. Endringen er allerede lagt inn i kommuneplanens arealdel 2024-2036, og for å skape samsvar mellom planene vil det være hensiktsmessig å legge inn endringen i bestemmelse § 4.24.

8. § 4.24 b Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

Nåværende bestemmelse	Forslag til ny bestemmelse
b. Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid i. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer. ii. For kulturminner som i seg selv, eller som del av et kulturmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om riving. iii. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser. iv. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. v. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger. vi. Alle saker av regional og nasjonal betydning som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger og/eller dispensasjoner skal oversendes regional kulturminneforvaltning. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes	Bestemmelse § 4.24 b: i. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg <u>skal ikke være</u> dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. ii. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Der dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, <u>tillates bygningsdeler tilbakeført</u> til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger. Retningslinjer til § 4.24 b: i. Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. ii. Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning. Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 (best. §4.23) eller kulturmiljø H570 (best. §4.25). iii. SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. <u>Kommunen bør gjøre en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.</u> Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850) er det det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse, før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart

regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning. vii. SEFRAK-bygninger: Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse, før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning. Retningslinjer til § 4.24 Kulturminneplanen viser enkeltbygninger med kulturhistorisk verneverdi. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. i. Til pkt vi: Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 eller kulturmiljø H570. Bestemmelsene under § 4.23 og § 4.25 presiserer hvilke kulturminner og kulturmiljøer som har nasjonal eller regional verdi. ii. SEFRAK-bygninger: Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.	oversendes regional kulturminneforvaltning. iv. Kulturminneplanen viser prioriterte kulturminner av lokal, regional og nasjonal verdi/interesse i kapittel 5. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. <u>Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.</u>
---	---

Beskrivelse av endring 8:

Bestemmelsens legger opp til tolkning og skjønnsmessig vurdering, og gir ingen avslagshjemmel. Slike skjønnsmessige vurderinger er en ulempe i saksbehandlingen, og for å sikre en bedre bevaring av kulturlandskapet i kystsonen foreslår kommunedirektøren endringene som fremkommer i kolonnen ovenfor til høyre. Endringen er allerede lagt inn i kommuneplanens arealdel 2024-2036, og for å skape samsvar mellom planene vil det være hensiktsmessig å legge inn endringen i bestemmelse § 4.24 bokstav b.

9. § 4.25 Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
b. Ved regulering eller søknad om nybygg eller vesentlig tilbygg/påbygg/ombygging av eksisterende bygg innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsanalyse som også viser tilliggende bebyggelse. Ved regulering eller søknad om nybygg like utenfor et bestemmelsesområde bevaring av kulturmiljø kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt. c. Elementer som for eksempel arkitektur, hustufter, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trerekker, hageanlegg og brygger kan bidra til å gi særpreget til et område, og kan kreves bevart. <i>Retningslinje til § 4.25</i> <i>Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:</i> • Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortetningsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. • Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner.	b. Ved regulering <u>innenfor eller tilgrensende til et bestemmelsesområde</u> for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt. c. Elementer som for eksempel arkitektur, hustufter, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trerekker, hageanlegg og brygger kan bidra til å gi særpreget til et område og kan kreves bevart. <i>Retningslinjer til § 4.25:</i> ii. Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.25 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjenoppføring regnes ikke som «nybygg» i denne sammenhengen. iii. I søknad om tiltak som kan komme i strid med bestemmelser om bevaring av kulturmiljø kreves det en redegjørelse for hvordan de kulturhistoriske verdiene vil bli ivaretatt. iv. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven §20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet. v. Hustufter, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trerekker, hageanlegg og brygger som ligger innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø og som bidrar til å gi særpreget til området, bør bevares.

Beskrivelse av endring 9:

Bestemmelsens bokstav b inneholder dokumentasjonskrav, som ikke kan være juridisk bindende. Endringen vil kunne fange opp tilfellene hvor det er behov for å vurdere konsekvensene en reguleringsplan vil ha på nærområdet. Bokstav c fastslår ikke tydelig hvilke elementer som skal bevares og kan ikke brukes som avslagshjemmel. Det foreslås nye retningslinjer for å tydeliggjøre bestemmelsen og for å vise hvilke verdier man bør være obs på i byggesaker. Nåværende retningslinje omgjøres til punkt i.

10. ~~§ 5.1.1 – Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg~~

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
c. Maksimal størrelse per garasje/uthus er 80 m ² BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 6 m og 4 m.	c. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være en etasje og ha maksimalt <u>BYA 50 m²</u> . Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige <u>5 m og 3,5 m</u> .

Beskrivelse av endring 10:

Bestemmelse § 5.1.1 bokstav c samsvarer ikke med tilsvarende bestemmelse i § 4.2 Unntak fra plankrav. Dette medfører at kystsoneplanen ikke er konsekvent og bør ryddes opp i. I § 4.2, bokstav b, punkt ii, er maksimal BYA for bod/garasje eller lignende satt til 50 m², og møne-/gesimshøyde satt til henholdsvis 5 m og 3,5 m. I tillegg er det krav om at bebyggelsen kun kan oppføres i én etasje. I § 5.1.1, bokstav c er maksimal BYA for bod/garasje satt til 80 m², og møne-/gesimshøyde satt til 6 m og 4 m. Det er ikke spesifisert at bebyggelsen kun kan oppføres i én etasje, eller at bestemmelsen også gjelder for mindre lignende bygg. Det har skapt uklarheter i saksbehandlingen at disse bestemmelsene ikke samsvarer. For å avgjøre hvilke av størrelseskravene som bør følges, er det sett til tidligere kystsoneplan fra 2015, samt til tilsvarende bestemmelser i ny arealplan.

I arealplanens bestemmelse § 5.1.1 om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, er maksimal møne-/gesimshøyde for bod/garasje eller lignende satt til 5 m og 3,5 m. Det er ikke satt maks-krav til BYA. For å ikke åpne opp for høyere BYA eller møne-/gesimshøyder for bod/garasje eller lignende mindre bygg i kystsonen enn ellers i kommunen, er det foreslått at § 5.1.1 bokstav c endres til maksimal BYA 50 m² og maksimal møne-/gesimshøyde 5 m og 3,5 m. I tidligere kystsoneplan var bestemmelsene i §§ 4.2 og 5.1.1 på 50 m² BYA og møne/gesims på 5 m og 3,5 m. I arealplan 2024-2036 viser bestemmelse om unntak til plankrav for områder avsatt til bebyggelse og anlegg (§4.2) til maksimal BYA 50 m² og møne-/gesimshøyde 5 m og 3,5 m for bod/garasje eller lignende. I tillegg bør det tydeliggjøres hvilke typer bygg bestemmelsen gjelder for.

11. § 5.1.4 – Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til 7 eksisterende bebyggelse og anlegg, med unntak av områdene F1, F2, F7, F8, F9, F10, F11, F13 og F14.	a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg, med unntak av områdene F1, F2, F7, F8, F9, F10, F11, F13 og F14.

Beskrivelse av endring 11:

For å tydeliggjøre at bestemmelsen ikke bare gjelder for eksisterende tomter, men også for fremtidige områder avsatt til bebyggelse og anlegg, foreslår kommunedirektøren følgende endring beskrevet i kolonnen til høyre.

12. - § 5.1.4.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal. c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier. Retningslinjer til § 5.1.4.1: ii. Til pkt b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.	Endring av bokstav b med tilhørende retningslinje ii, ny bokstav c og endring av bokstav d. b. <u>Samlet</u> opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, <u>gangbane</u>, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige <u>totalt</u> 50 m² . Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal. <u>Gangbane skal ikke overstige 1,5m bredde og 5m lengde.</u> <u>c.</u> Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus/anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). d. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider verdier <u>som fremkommer av §§ 5.1.4.1 og 5.4.3.</u> Retningslinjer til § 5.1.4.1: ii. Til pkt b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, <u>gangbane</u>, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5m lengde.

Beskrivelse av endring 12:

For å tydeliggjøre at gangbane inngår i opparbeidet uteareal legges dette inn i bokstav b. For å presisere at bestemmelsen også gjelder for det samlede opparbeidede utearealet på tomten legges ordet «samlet» inn i første setning. Nåværende formulering av bokstav c foreslås splittet i bokstav c og d. Dette gjøres for å tydeliggjøre bestemmelsene, da dette omhandler to forskjellige føringer innenfor fritidsboligens tomt.

13. - § 5.1.4.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

§ 5.4.2 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder

§ 5.4.3 Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
I. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke. Retningslinjer til § 5.1.4.1: ix. Til pkt I: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.	Endring av bokstav I (ny bokstav m) med tilhørende retningslinje ix. m. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. <u>Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5m i høyde, bredde og lengde.</u> Retningslinjer til § 5.1.4.1: ix. Til pkt m: Ved <u>inngrep i fjell</u> må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal <u>fjernes</u>. Det skal vises på kart hvor <u>inngrepet</u> skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Inngrep skal foregå på en skånsom måte. Tilsvarende endring legges inn for § 5.4.2 bokstav h med tilhørende retningslinje v, samt § 5.4.3 bokstav m med tilhørende retningslinje v for å skape samsvar.

Beskrivelse av endring 13:

For å tydeliggjøre hva som tillates og ikke, samt for å vise at bestemmelsen ikke kun gjelder ved sprengning, men ved alle typer fjerning og inngrep i fjell anbefaler kommunedirektøren at foreslått endring legges inn i bestemmelsene.

14. § 5.4.3, Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
a. Bak 100-metersbeltet: b. Bak byggegrense i 100-metersbeltet Følgende bestemmelser gjelder fritidseiendommer utenfor og innenfor 100-metersbeltet c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.	Omformulering av bokstav a, b og c (deles inn i c og ny bokstav d) a. <u>Utenfor</u> 100-metersbeltet: b. <u>Med annen byggegrense innenfor</u> 100-metersbeltet: ... Følgende bestemmelser gjelder <u>for</u> fritidseiendommer utenfor <u>og for</u> fritidseiendommer med byggegrense innenfor 100-metersbeltet: ... c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). d. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider <u>verdier som fremkommer av §§ 5.1.4.1 og 5.4.3</u>

Beskrivelse av endring 14:

Det er behov for å tydeliggjøre hvilke bestemmelser som gjelder utenfor og innenfor 100-meterbeltet, og det foreslås at dette presiseres i endringsforslaget. Hvilke verdier som omtales i bokstav d presiseres for å skape tydelige bestemmelser. Etter offentlig ettersyn av de mindre endringene bemerket Statsforvalteren i sin uttalelse at bokstav b burde endre formulering til «annen byggegrense» i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd sin ordlyd. Endringen er nå lagt inn.

15. § 4.9 Parkering, endre antall sykkelplasser

Nåværende bestemmelse	Forslag til endring
§ 4.9 Parkering Bolig: Min 2 sykkelplasser Forretning: Min 3 sykkelplasser Kontor: Min 3 sykkelplasser Barnehage per ansatt: Min 1 sykkelplasser Grunnskole per ansatt: Min 1 sykkelplasser Grunnskole per elev: Min 0,25 sykkelplasser	§ 4.9 Parkering Bolig: Min 1,5 sykkelplasser Forretning: Min 1 sykkelplasser Kontor: Min 1 sykkelplasser Barnehage per ansatt: Min 0,2 sykkelplasser Grunnskole per ansatt: Min 0,2 sykkelplasser Grunnskole per elev: Min 0,2 sykkelplasser

Beskrivelse av endring 15:

Det foreslås å endre antall sykkelplasser for arealformål bolig, forretning, kontor, barnehage per ansatt, grunnskole per ansatt og grunnskole per elev. Endringen er allerede lagt inn i kommuneplanens arealdel 2024-2036 for antall sykkelplasser utenfor byområdet, og for å skape samsvar mellom planene vil det være hensiktsmessig å legge inn endringen i bestemmelse § 4.9.

Endringer i planbeskrivelsen

16. Side 5 – Reguleringsplaner, ny bokstav c

Nåværende formulering	Forslag til endring
Ingen nåværende formulering.	c. I tilfeller hvor reguleringsplanen er taus, gjelder bestemmelsene i kystsoneplanen.

Beskrivelse av endring 16:

Kommunedirektøren foreslår følgende tillegg for å avklare forholdet mellom reguleringsplan og kystsoneplanen, samt for å sørge for at teksten i planbeskrivelsen samsvarer med endringen som er foreslått i endring 2.

17. Side 13 - “Bevare kystlandskapet”

Nåværende formulering	Forslag til endring
Bevare kystlandskapet Strandsonen er av nasjonal betydning, og skal forvaltes slik at miljøverdier og allmenne interesser tas vare på. Det er viktig å unngå uheldig utbygging. Mange enkeltinngrep i strandsonen påvirker naturen og landskapet over tid, og forringer kvalitetene til områdene. Kommunen skal legge vekt på terrengtilpasning og holde terrenginngrep til et absolutt minimum. Det er lagt inn retningslinjer til bestemmelser som omhandler sprengningsarbeider langs Sarpsborg kommune sin kystsone. Sprengning over 3 m ³ tillates ikke, og sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.	Bevare kystlandskapet. Strandsonen er av nasjonal betydning og skal forvaltes slik at miljøverdier og allmenne interesser tas vare på. Det er viktig å unngå uheldig utbygging. Mange enkeltinngrep i strandsonen påvirker naturen og landskapet over tid, og forringer kvalitetene til områdene. Kommunen skal legge vekt på terrengtilpasning og holde terrenginngrep til et absolutt minimum. <u>Fyllinger og inngrep i fjell, inkludert sprenging, tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde, bredde og lengde.</u> Det er lagt inn retningslinjer som omhandler <u>inngrep</u> langs Sarpsborg kommune sin kystsone. <u>Ved inngrep må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal fjernes. Det skal vises på kart hvor inngrepet skal</u>

	<u>foregå og beskrives på hvilken måte. Inngrep skal foregå på en skånsom måte.</u>
--	---

Beskrivelse av endring 17:

Endringen foreslås for å følge opp endring 14 om sprengning og inngrep i terrenget.

18. Side 16 og 17 – Tydeliggjøring av arealformål i 100-metersbeltet

Nåværende	Forslag til endring
1. LNF-områder eller bebyggelse og anlegg bak 100-metersbeltet. ... Det tillates kun nye fritidsboliger bak 100-metersbeltet dersom området er avsatt til «fremtidig bebyggelse og anlegg».	1. LNF-områder eller bebyggelse og anlegg <u>utenfor</u> 100-metersbeltet. ... Det tillates kun nye fritidsboliger <u>utenfor</u> 100-metersbeltet dersom området er avsatt til «fremtidig bebyggelse og anlegg».
2. LNF-områder....	2. LNF-områder....
3. LNF-områder bak byggegrense innenfor 100-metersbeltet	3. LNF-områder <u>med annen byggegrense</u> innenfor 100-metersbeltet

Beskrivelse av endring 18:

Endringen i planbeskrivelsen foreslås som følge av foreslått endring 16 for å skape samsvar og tydeliggjøre hvilke eiendommer og arealformål som gjelder. Etter offentlig ettersyn av de mindre endringene bemerket Statsforvalteren i sin uttalelse at punkt 3 burde endre formulering til «annen byggegrense» i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd sin ordlyd. Endringen er nå lagt inn.