



Sarpsborg
kommune

Planbeskrivelse

Oppheving av reguleringsplaner

Sarpsborg, 20.01.2026



Innhold

INNLEDNING	4
HENSIKT	4
REFERERTE DOKUMENTER	4
KONTAKTPERSONER	4
BAKGRUNN	4
LOVGRUNNLAG OG PROSESS	5
FORENKLET PROSESS ETTER PBL § 12-14 FJERDE LEDD	5
HVORFOR OPPHEVE REGULERINGSPLANER	5
DE ER ERSTATTET AV NYERE REGULERINGSPLANER	5
DEN REGULERTE AREALBRUKEN ER IKKE Lenger I SAMSVAR MED ØNSKET ELLER FAKTISK BRUK	6
REGULERINGSPLANEN TILFREDSSTILLER IKKE KRAVENE TIL TEKNISK INNHOLD	6
OMRÅDET ER UTBYGD	6
ENDRINGER I LOV OG FORSKRIFT	7
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024 - 2036	8
BEBYGGELSE OG ANLEGG	8
VANLIGE BYGGESAKER (UTEN REGULERING)	8
FOR EIENDOMMER SOM OMFATTES AV EN HENSYNSSONE ELLER ET AV TEMAKARTENE I KPA 2024, ER DET FLERE HENSYN SOM MÅ IVARETAS:	9
SIKRINGSSONE NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN H110 (§ 3.1)	9
FARESONE – RAS- OG SKREDFARE H310 (§ 3.2)	9
FARESONE – FLOM OG OVERVANN H320 (§§ 3.3 OG 4.15)	9
FARESONE – BRANN-/EKSPLOSJONSFARE H350 (§ 3.4)	10
HENSYNSSONE NATURMILJØ H560 (§ 3.5)	10
BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN/NATURMANGFOLD H720 (§ 3.7)	10
BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER H730 (§ 3.8)	10
SONE HVOR GJELDENE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE H910 (§ 3.11)	10
KULTURMILJØ OG KULTURLANDSKAP	11
BESTEMMELSESONRÅDER FOR BEVARING AV KULTURLANDSKAP BS_LANDSKAP_01 – _49 (§§ 4.22 OG 4.22.1-13)	11
GENERELLE BESTEMMELSER OM KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (§ 4.23)	11
BESTEMMELSESONRÅDER FOR BEVARING AV KULTURMILJØ BS_KULTURMILJØ_01 – _35 (§§ 4.24 OG 4.24.1-35)	12
UNNTAK FRA PLANKRAV (FORTETTING UTEN REGULERING) OG FORTETTINGSSTRATEGIEN	12
FORTETTINGSSTRATEGIEN	13
BESTEMMELSER OM FORTETTING INNENFOR OMRÅDER AVSATT TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG (§5.1.2)	15

KOMMUNEDELPLAN SENTRUM 2019 – 2031 16

ANALYSE AV DE ENKELTE PLANER 18

PLAN-ID: 24005	LETTBETONG 1 – HAFSLUNDSØY	25.09.1965	19
PLAN-ID: 24008	HOPPVEIEN-HAFSLUNDSØY	22.03.1971	24
PLAN-ID: 26006	ØSTRE LINJE - TORGGATA	31.03.1971	29
PLAN-ID: 23015	NABOLAG F OG I, KURLAND	26.02.1973	33
PLAN-ID: 22014	OMRÅDET VEST FOR ÅSVEIEN	21.02.1973	37
PLAN-ID: 11037	FRITZNERBAKKEN	03.01.1975	41
PLAN-ID: 28003	BEDE-NAVESTAD	13.02.1979	47
PLAN-ID: 28026	BEDE-NAVESTAD - BEBYGGELSESPLAN FOR FELT K (NORDRE)		
	05.03.2002		54
PLAN-ID: 28020	BEDE-NAVESTAD - BEBYGGELSESPLAN FOR FELT H	20.12.1973	58
PLAN-ID: 28021	BEDE-NAVESTAD – BEBYGGELSESPLAN FELT T	24.05.1973	62
PLAN-ID: 28022	BEDE-NAVESTAD – BEBYGGELSESPLAN ULSTRUPS VEI	15.11.1973	65
PLAN-ID: 28023	BEDE-NAVESTAD - BEBYGGELSESPLAN LILLEVANG	09.03.1982	69
PLAN-ID: 28024	– BEDE-NAVESTAD - DELINGSPLAN FELT I	15.03.1988	73
PLAN-ID: 28025	BEDE-NAVESTAD – BEBYGGELSESPLAN FELT O-P SKYTTERBRÅTEN		
	13.02.1990		76
PLAN-ID: 28006	BEDE-NAVESTAD - BEBYGGELSESPLAN FELT J	01.09.2009	79
PLAN-ID: 21013	RV. 109 – STORVEIEN (KARTBLAD A, B, C OG D)	17.06.1980	83
PLAN-ID: 21004	RV. 109 - STORVEIEN - BEBYGGELSESPLAN FOR FELT N1, N2, FB1, FB2, FK3 OG OMEGN	14.12.1995	89
PLAN-ID: 21012	RV. 109 - STORVEIEN - BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B1, B2, N1 OG N2		
	12.12.1995		93
PLAN-ID: 21014	RV. 109 - STORVEIEN - BEBYGGELSESPLAN FOR LEKEVEIEN 12A - G		
	03.06.1985		97
PLAN-ID: 23030	BAKKELI NORD	09.05.1985	101
PLAN-ID: 22002	HANNESTAD ØST – BEBYGGELSESPLAN	01.03.1968	105
PLAN-ID: 22007	DAMVEIEN - BOLIGBEBYGGELSE - BEBYGGELSESPLAN	04.06.1975	109
PLAN-ID: 23002	KURLAND, NABOLAG E - BEBYGGELSESPLAN	16.01.1970	113
PLAN-ID: 24001	HAFSLUND NORD 1 OG 2 - TOMTEDELINGSPLAN FOR LYRENVEIEN 18, 20, 22 OG 24	23.11.1976	117
PLAN-ID: 22006	HANNESTAD/YVENOMRÅDET - BEBYGGELSESPLAN	17.06.1975	121

Innledning

Hensikt

Hensikten med oppheving av eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner er blant annet å rydde opp i eldre planer som kan forårsake mindre effektiv saksbehandling eller planer som ikke er oppdatert etter nyere lovverk.

Planbeskrivelsen har som hensikt å analysere hvilke konsekvenser oppheving av den enkelte plan får med sammenligning av overordnet plan, kommuneplanens arealdel 2024-2036 og kommuneplan sentrum 2019-2031, og eventuelt annet relevant lovverk.

Planbeskrivelsen gir også en oppsummering av de viktigste bestemmelsene og intensjonene som er relevant når man opphever eldre reguleringsplaner.

Analysene som er gjort har tatt utgangspunkt i skjemaene som Holth & Winge med flere (2025) har laget et forslag til.

Refererte dokumenter

Dokumentnavn	Dato	Versjon
Kommuneplanens arealdel 2024-2036	10.10.2024	
Kommuneplan sentrum 2019-2031	20.06.2019	
Utredning - Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner - Holth & Winge, Henning Larsen, NINA, Norkart og Rambøll Management Consulting.	24.01.2025	

Kontaktpersoner

Navn	Arbeidssted
Eivor Bjørnarsdotter Bø	Kommuneområde samfunn, Virksomhet plan og samfunnsutvikling
Lisa Kristiansen	Kommuneområde samfunn, Virksomhet plan og samfunnsutvikling

Bakgrunn

I Sarpsborg kommune er det mange reguleringsplaner som er uaktuelle i dag av ulike grunner. Dette er lite oversiktlig både for kommunen og innbyggerne og kan føre til lengre saksbehandlingstid. Eldre reguleringsplaner er som hovedregel lite dokumentert og planbeskrivelser ble vanlig først på 1990-tallet. På bakgrunn av dette ønsker kommunedirektøren å oppheve 9 reguleringsplaner og 16 bebyggelsesplaner (vedtatt mellom 1965 og 2002).

Det vil i de fleste tilfeller være kommuneplanens arealdel (KPA 2024 - 2036) eller kommunedelplan sentrum 2019-2031 som vil gjelde etter oppheving. Det er derfor gjort en konkret sammenligning av hver enkelt plan og overordnet plan, for å vurdere hvordan

oppheving vil påvirke diverse forhold. Det er særlig lagt vekt på å sikre grøntarealer slik at disse ikke bygges ned eller omreguleres.

Det er ikke kommunedirektørens intensjon med dette arbeidet å oppheve reguleringsplaner som fremdeles har en viktig funksjon. Dersom viktige samfunnshensyn taler for at en reguleringsplan skal bestå, kan det være en aktuell vurdering å oppheve deler av den, eventuelt ingenting.

Lovgrunnlag og prosess

Oppheving av reguleringsplaner skal følge samme prosess som utarbeidelse av reguleringsplaner, dette framgår av §12-14 1. ledd i plan- og bygningsloven. Det vil si at opphevingen skal foregå i tråd med følgende prosess-steg:

- Oppstart av planarbeid
- Vedtak om offentlig ettersyn i utvalg for plansaker
- Offentlig ettersyn
- Avsluttende behandling i utvalg for plansaker
- Endelig vedtak i bystyret

Forenklet prosess etter pbl § 12-14 fjerde ledd

Holth & Winge m. flere (2025) har i sin utredning påpekt at dersom en eldre reguleringsplan er erstattet av ny arealdel til kommuneplanen, som angir et annet arealformål, vil det klare utgangspunktet være at reguleringsplanen kan bli opphevet ved forenklet saksbehandling etter plan- og bygningsloven § 12-14 fjerde ledd. Det samme gjelder dersom den eldre arealplanen erstattes av en områderegulering. Kommunen har ikke tatt i bruk dette virkemidlet enn så lenge, men ser det kunne vært aktuelt for en av bebyggelsesplanene (planID) hvor kommuneplanens arealdel 2024-2036 har angitt et annet arealformål. Kommunen vil se nærmere på bruken av forenklet saksbehandling etter plan- og bygningsloven § 12-14 fjerde ledd i det videre arbeidet med oppheving av eldre arealplaner.

Hvorfor oppheve reguleringsplaner

Det kan være flere grunner til at kommunen ønsker å oppheve en del eldre planer. De viktigste er kort nevnt her.

De er erstattet av nyere reguleringsplaner

Det er et generelt prinsipp i plan- og bygningsloven at nyere plan gjelder foran eldre. Når en reguleringsplan blir vedtatt, vil ikke en eldre plan automatisk bli opphevet. Dette spiller liten rolle dersom nyere planer fullstendig overdekker den eldre og ikke blir opphevet. Dette er ikke alltid tilfelle, veldig ofte er det større eller mindre arealer som ligger på utsiden den nye planen. Men, dersom en nyere plan oppheves, vil den eldre reguleringsplanen gjelde dersom den ikke er opphevet.



Det har vært standard prosedyre i Sarpsborg kommune de siste 15-20 årene å oppheve eldre reguleringsplaner samtidig som nye planer vedtas. På denne måten sørger kommunen for å rydde i plangrunnlaget.

Den regulerte arealbruken er ikke lenger i samsvar med ønsket eller faktisk bruk

Felles for mange eldre planer er at de er i prinsippet utbygd som reguleringsplanen, men veier kan være flyttet/bygd annerledes, eiendomsgrensene kan være annerledes. Dette er kompliserende både for behandlingen av byggesaker og avgivelse av planstatus ved eiendomssalg.

Den nyere reguleringsplanen gjelder bare foran den eldre dersom det er motstrid. Og er det ikke motstrid, gjelder planene side om side.

Overordnet plan er ofte innrettet på en slik måte at den ikke kommer i strid med underliggende reguleringsplan. Dette skaper ressurskrevende situasjoner for byggesak, og for utbygger hender det ikke sjelden at de ender opp med å måtte søke om dispensasjon fra et eller flere forhold i en utdatert reguleringsplan.

Behandlingen av slike dispensasjoner er også per dags dato av varierende holdbarhet. Det er strenge vilkår som må være oppfylt for at et dispensasjonsvedtak skal være å anse som gyldig. Ofte er det ikke nok å vise til intensjonene i overordnet plan. Eksempel på dette er Blinken 2- saken, og Strandgata 5 B.

Merk likevel at dispensasjonsbestemmelsen er under endring. Departementet legger opp til at det skal bli enklere å gi gyldige dispensasjoner fra gamle utdaterte reguleringsplaner. I tillegg skal det for enkelte tiltak være mulig å helt omgå planbestemmelser (for eksempel eksisterende terrasser på inntil 1 meter høyde skal kunne oppføres uavhengig av regulert utnyttelsesgrad).

Reguleringsplanen tilfredsstiller ikke kravene til teknisk innhold

I en del planer har ikke planen et entydig formål, andre mangler utnyttelsesgrad for byggeområdene. Andre planer mangler tegnforklaring, slik at farger og streksymboler ikke er entydig definert. Dette begrenser i vesentlig grad en reguleringsplans anvendelsesområde.

Mange områder er tilsynelatende bygd ut i samsvar med reguleringsplanen, det ser slik ut når grunnkart og plankart visuelt sammenlignes. Når reguleringsplanen digitaliseres, viser det seg at det kan være til dels store forskjeller. Det kan være relativt godt samsvar noen steder, og betydelige avvik andre steder. Typisk er da at veier er bygd annerledes enn regulert og eiendomsgrenser ser helt annerledes ut. Dette er et stort praktisk problem ved for eksempel kjøp og salg eiendom, der eiendomsmegler skal innhente en planstatus hos kommunen før eiendom omsettes.

Området er utbygd

I en del områder er området utbygd i henhold til reguleringsplanens rammer, f.eks. i et kvartal i sentrum. Disse planene er fremdeles aktuelle og bør derfor nødvendigvis ikke oppheves. Kommunedirektøren har allikevel vurdert at enkeltsaker innenfor disse planområdene håndteres tilfredsstillende gjennom kommuneplan/kommunedelplan. Det blir et mer forenklet «planregime» dersom en søknad kan saksbehandles etter én arealplan.



Endringer i lov og forskrift

Fra 1. juli 2015 kan en bygge en rekke tiltak uten å søke om tillatelse etter plan- og bygningsloven. En viktig forutsetning er at tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningsloven, herunder eldre gjeldende reguleringsplaner, eller annet regelverk.

En rekke eldre reguleringsplaner har bestemmelser som ikke er i tråd verken med dagens byggeskikk eller med någjeldende lov i seg selv. Dersom slike planer opprettholdes vil også tiltak som er ment å slippe søknad, måtte søke likevel. Dersom tiltaket er i strid med reguleringsplanen vil en i tillegg måtte søke om dispensasjon noe som medfører lengre saksbehandlingstid og høyere gebyr. Lovendringene vil dermed ikke virke etter sin hensikt noe som etter kommunens syn vil være svært uheldig.

Eksempel:

- Frittliggende bygning inntil 50 m². Bygningen kan brukes som for eksempel garasje, uthus, verksted, skrivestue, veksthus eller dukkestue.
- Tilbygg inntil 15 m². Tilbygget kan ikke inneholde rom til varig opphold, men kan for eksempel være balkong, veranda og lignende, åpent overbygget inngangsparti eller ved- og sykkelbod.
- Levegger
- Støttemurer
- Fylling, planering av terreng
- Antenner

Før dagens plan- og bygningslov av 2009 var norsk areal- og byggesaksforvaltning regulert av flere generasjoner av lover. Det første landsdekkende rammeverket kom med plan- og bygningsloven av 1965, som for første gang gjaldt i både byer og spredtbygde strøk. Loven innførte krav om kommunale generalplaner og åpnet for vern av kulturminner (regjeringen.no, 2018)¹.

I 1985 ble loven erstattet av en ny plan- og bygningslov. Denne la større vekt på helhetlig planlegging, samordning av statlige, fylkeskommunale og kommunale interesser, og ga tydeligere rammer for både arealbruk og byggesaksbehandling. 1985-loven representerte et mer omfattende og prosessorientert lovverk enn tidligere, og ble stående som hovedramme for planlegging og bygging i Norge fram til 2009 (Plan- og bygningsloven, 1985² og regjeringen.no, 2018¹).

I tillegg til plan- og bygningsloven er det flere ulike forskrifter som er fulgt gitt til hvilken tid de gjaldt. Arealplanene som er ønsket opphevet har enten forholdt seg til plan- og bygningsloven av 1965 eller 1985 i tillegg til den enhver gjeldende byggeforskrift. Kommunen har lagt vekt på at eldre planer som forholder seg til lover og forskrifter som ikke lenger er gjeldende bør oppheves med mindre det er vesentlige grunner som taler for at en arealplan

¹ [Bygningsregelverket fra 1965 – 2017 - regjeringen.no](#)

² [Lov om plan- og bygningslov - Lovdata](#)

ikke burde oppheves. I enkelte tilfeller har også en arealplan vært gjennom flere endringer som har enten forholdt seg til ny lov eller forskrift og kan gjøre det vanskeligere å tyde hvilken lov eller forskrift som er benyttet ved den enkelte byggesak.

Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036

Kommuneplanens arealdel 2024 – 2036 (KPA 2024), ble politisk vedtatt 10. oktober 2024. I det følgende kapittelet har vi gjengitt noen av de viktigste føringene i KPA 2024 med særlig fokus på de områdene hvor reguleringsplaner ønskes opphevet. Fortetningsstrategien er belyst, og der hvor den kommer til anvendelse i områdene hvor reguleringsplan foreslås opphevet er dette presisert under hver enkelt plan.

Dette kapitlet gir ikke en uttømmende beskrivelse av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2024, kun de viktigste føringene. Bestemmelsene til KPA kan du finne ved å følge denne lenken <https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/164>. I parentesene står den aktuelle bestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Bebyggelse og anlegg

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse, forretning, kjøpesenter, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, råstoffutvinning, idrettsanlegg, andre typer bebyggelse og anlegg og ulike kombinasjoner av disse (§ 5.1).

Eksisterende boligområder vises på plankartet som områder for nåværende bebyggelse og anlegg. I dette formålet inngår også lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet (§ 5.1).

Vanlige byggesaker (uten regulering)

I Sarpsborg kommune er det et generelt plankrav (§ 4.1) i alle byggesaker som gjelder (jf. Pbl § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, k, l og m):

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

Forbudet gjelder ikke for tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn og der kommunen anser at kravet om at det skal foreligge reguleringsplan anses som åpenbart urimelig (§ 4.2 a. v.).



Mange saker i etablerte boligstrøk vil ikke omfattes av plankravet på grunn av denne bestemmelsen, og i disse sakene skal følgende hensyn ivaretas:

- Tiltak skal tilpasses områdets naturgitte forhold. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger (§§ 4.20 a og 4.20 a.i)).
- Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m² og møne og gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter og 3,5 meter (§ 4.2 d. punkt ii.).
- Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke plassert nærmere enn 5 m fra kantsteinslinje eller kjørebane kant der det ikke er fortau. Taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei (§ 4.4). Dette gjelder ikke for Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende, så lenge de ikke plasseres nærmere enn 1 m fra veikanten og krav om frisikt overholdes (§ 4.4 d).
- Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra offentlig vann- eller avløpsledning. Unntak kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak (§ 4.6).

For eiendommer som omfattes av en hensynssone eller et av temakartene i KPA 2024, er det flere hensyn som må ivaretas:

Sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110 (§ 3.1)

Innenfor sikringssonene H110_01 (Isesjø, hele nedbørsfeltet), H110_02 (Glomma oppstrøms Baterød) og H110_03 (Isnesfjorden) er ikke tiltak som vil forurense drikkevannskildene Isesjø, Glomma (oppstrøms Baterød) og Isnesfjorden er tillatt. Se uttømmende bestemmelser og tilhørende retningslinjer i § 3.1 a. – d.

Faresone – ras- og skredfare H310 (§ 3.2)

For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H310 skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner). Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Se tilhørende retningslinjer i § 3.2.

Faresone – flom og overvann H320 (§§ 3.3 og 4.15)

For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H320 skal trygghet mot fare eller skade vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 med gjeldende veiledning, herunder NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVEs veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser. Påslipp av overvann til det offentlige nettet tillates bare der nettet har kapasitet. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert innenfor byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge beregning av

blågrønn faktor etter Norsk standard 3845 og en overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. For flere detaljer og tilhørende retningslinjer se § 4.15.

Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (§ 3.4)

Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350, vist på temakart Hensynssoner brann-/eksplosjonsfare, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROSanalysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles. Se uttømmende bestemmelser og tilhørende retningslinjer for de ulike sonene i § 3.4 a. – b.

Hensynssone naturmiljø H560 (§ 3.5)

Retningslinje til § 3.5: Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.

Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (§ 3.7)

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

Retningslinje til § 3.7: Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (§ 3.8)

Retningslinje til § 3.8: i) I områder vernet etter kulturminneloven gjelder egne vernebestemmelser. Tiltak krever samtykke fra regional kulturminnemyndighet. ii) Fredete bygg og anlegg er markert på plankartet med hensynssone H730. Automatisk fredete kulturminner er merket med rune-R. Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.

Båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (§3.9)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Se tilhørende retningslinjer i § 3.9

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (§ 3.11)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910 og listet opp i vedlegg gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser uendret.

Retningslinje til § 3.11: Ved motstrid mellom reguleringsplanen som er vist med hensynssone H910 og kommuneplanen, gjelder reguleringsplanen. I tilfeller hvor reguleringsplanen er taus, gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.



Kulturmiljø og kulturlandskap

Som et underlagsdokument til fortetningsstrategien har Lars Ole Klavestad utarbeidet en rapport med kartlegging av landskap, og kulturmiljøer med analyse og egnethet for fortetting (2020).

Dette har vært et viktig bidrag inn i temakartet som omhandler «kulturmiljø og kulturlandskap» og bestemmelser tilknyttet disse hensynssonene i kommuneplanens arealdel.

Temakartet skiller mellom:

1. Viktige kulturmiljøer (hensynssone bevaring av kulturmiljø H570)
2. Landskap i tilknytning til viktige kulturmiljøer (hensynssone bevaring av landskap H550)
3. Viktig kulturlandskap (hensynssone bevaring av landskap H550)
4. Områder vist i fylkesplanen

KPA 2024 har ulike bestemmelser tilknyttet kulturlandskap og kulturmiljø. I dette innebærer det at en del områder som ikke har ligget inne i KPA 2015, nå er lagt inn.

Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap BS_Landskap_01 – 49 (§§ 4.22 og 4.22.1-13)

Retningslinje til § 4.21:

i) Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap BS_Landskap_01 – 49 skal vurderes opp mot landskapsvirkninger.

ii) Bestemmelsesområdene omfatter:

a) Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (gjelder bokstav a - BS_Landskap_0_01 Sarpsfossen og Hafslund, og bokstav b - BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta)

b) Landskap i tilknytning til kulturmiljø iht. rapporten Underlagsdokument for fortetningsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.

c) Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018

d) Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015

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

iv) Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.22 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.

Se §§ 4.22.1-13 for detaljerte krav til de ulike bestemmelsesområdene.

Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (§ 4.23)



I tillegg til bestemmelsesområdene for kulturlandskap og kulturmiljøer er det generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer tilknyttet automatiske fredete kulturminner og kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid.

Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø BS Kulturmiljø 01– 35 (§§ 4.24 og 4.24.1-35)

Det er 35 bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøer. Disse er gjengitt som egne bestemmelsesområder og tilhørende krav i bestemmelse §§ 4.24.1-35. Et av disse er Opsund hvor det i tillegg til egne bestemmelser er utarbeidet en egen byggeskikkveileder for tiltak på Opsund.

Retningslinje til § 4.24

i) Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:

- a) Riksantikvarens kulturmiljøer av nasjonal interesse, tidligere NB!-registeret (gjelder hensynssone BS_Kulturmiljø_01 Opsund)*
- b) Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020*
- c) Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner*

Se uttømmende retningslinjer i § 4.24.

Se §§ 4.24.1-35 for detaljerte krav til de ulike bestemmelsesområdene.

Unntak fra plankrav (fortetting uten regulering) og Fortettingsstrategien

Unntak fra plankrav (§ 4.2 a. – h.)

a. Følgende er unntatt fra plankravet:

- i. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.3
- ii. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.
- iii. Etablering og endring av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse.
- iv. Etablering, flytting eller fjerning av navigasjonsanlegg i vassdrag.
- v. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

b. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål er følgende også unntatt fra plankravet:

- i. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 3 nye boenheter. Prosjektet må ikke komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser.

- ii. Oppføring av inntil 600 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger og lignende, eller endring av bestående.
 - iii. Oppføring av inntil 600 m2 bruksareal eller 800m2 bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg, idrettsanlegg, forsamlingslokale og lignende, eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.
 - iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.
 - v. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende
- c. I områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
- i. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.
 - ii. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.
- d. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
- i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
 - ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd eiendom.
- Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m2 og møne og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
- iii. Bruksendring av eksisterende bygninger.
 - iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.
- e. Innenfor område N-04-BA Eidet og BS-Eidet er følgende unntatt fra plankravet: midlertidige bygninger og anlegg med opptil 200 m2 BRA, ett eller flere mindre tilbygg/påbygg til eksisterende enhet, samt en eller flere mindre frittliggende bygninger/anlegg.
- f. Innenfor område I-3 Robane Tunevannet er følgende unntatt fra plankravet: plassering av startbane og bøyer.
- g. Innenfor område AB-3 Brygge Hafslundsøy er følgende unntatt fra plankravet: bade-/fiskebrygge.
- h. Unntakene i bokstav a til g gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.

Se uttømmende retningslinjer i § 4.2.

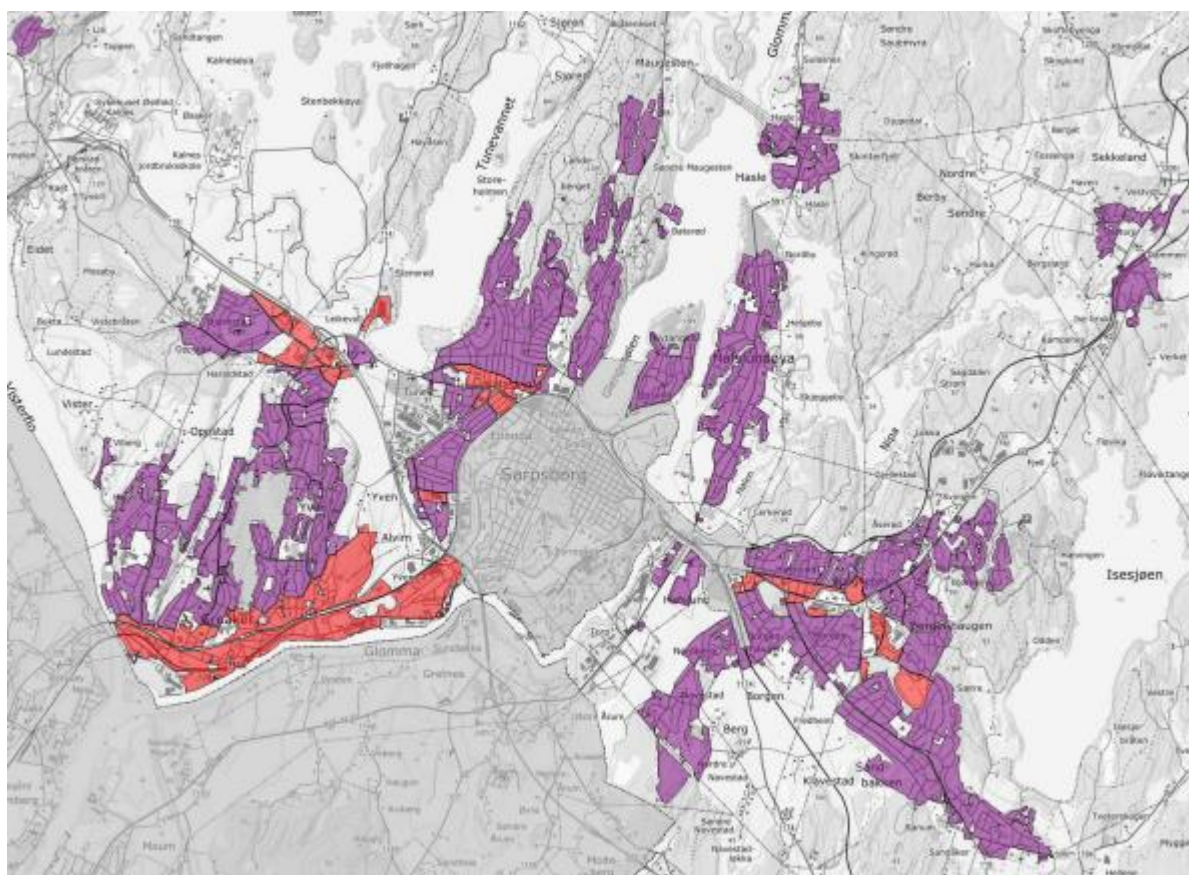
Fortettingsstrategien

I kommuneplanens arealdel 2024-2036 har kommunen gjort et arbeid med en egen fortettingsstrategi som gjelder enkelte områder i kommunen. Formålet med fortettingsstrategien er at det skal være et virkemiddel for å nå målene i samfunnsplanen om befolkningsvekst på en bærekraftig måte gjennom forutsigbarhet (for innbyggere,

eiendomsbesittere, eiendomsutviklere, byggesaksbehandlere, reguleringsplanleggere og folkevalgte) og for å sikre kvalitet i fortetningsprosjektene.

Fortetningsstrategien har delt opp bebygde områder i to kategorier:

1. Områder som vurderes egnet for vesentlig fortetting eller transformasjon (rødt i kart). I dette området åpnes det for utbygging som bryter med områdekarakteren. Det skal bygges med høy tetthet, men hvor høy bebyggelsen kan være vil variere fra sted til sted, avhengig av størrelsen på området som reguleres. Det skal være variasjon i byggehøydene innenfor et område og det kan vurderes bygninger med opptil 4-6 etasjer. Innslag av punktvis høyere bebyggelse kan tillates enkelte steder dersom et større område reguleres under ett og terrenget tillater det.
2. Områder hvor det kun tillates lav eller moderat fortetting (lilla i kart). I disse områdene må eventuelle fortetningsprosjekter gjøres med en større grad av tilpasning til dagens bebyggelse (volum og høyde). Fortetting er kun tillatt innenfor disse områdene dersom gjeldende arealformål åpner for bebyggelse, området ikke er pålagt egne bestemmelser om bevaring av kulturmiljø eller andre bestemmelser som forbyr fortetting og at området ikke er pålagt egne bestemmelser gjennom reguleringsplan som begrenser fortetting. Ny bebyggelse skal ikke bryte vesentlig med dagens høyder, volum og bebyggelsesstruktur. Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Det er likevel rom for å introdusere bebyggelse med høyder og volum som er noe større enn dagens bebyggelse.



Figur 1: Utsnitt av temakart fortetningsstrategi, KPA 2024-2036

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

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

Retningslinje til § 5.1.2

- i) Kulturmiljøer og kulturminner bør utbyttes som en ressurs i fortettingsprosjekter. Sammenhengende grønncorridorer bør ivaretas.*
- ii) Til bokstav b: Veiledende maksimal høyde 4-6 etasjer, med variasjon i høydene. Ved regulering av store områder med fallende terreng kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Lange, monotone fasader bør unngås. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.*
- iii) Til bokstav c: Veiledende maksimal høyde 1-3 etasjer. Ved fallende terreng og/eller høyere tilliggende bebyggelse, kan det vurderes høyere bebyggelse. I umiddelbar nærhet til bydelssenter kan det også vurderes innslag av høyere bebyggelse. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.*
- iv) Bestemmelser angitt i reguleringsplan om maksimal høyde, maksimal utnyttelsesgrad, bygningstype eller lignende gjelder foran bestemmelser om fortetting i kommuneplanen.*
- v) Se også føringer til enkelte utbyggingsområder i planbeskrivelsen, jf. §5.1 bokstav a. Dette omfatter blant annet krav om varierte boligtyper i noen områder.*

Andre hensyn

I KPA 2024 er det en del områder der det også er andre hensyn å ta. Disse er enten vist som egne områder på plankartet eller vist på egne temakart som følger kommuneplanen.



Kommunedelplan sentrum 2019 – 2031

Kommunedelplan sentrum 2019-2031 ble vedtatt 20.06.2019 og har som hensikt å gi rammer for utviklingen av sentrumsområdet. Den avklarer hvor det kan bygges og ikke kan bygges, hva som kan bygges, hvordan det kan bygges og hvilke bygningsmiljøer og grønnstruktur. Planen legger opp til kompakt byutvikling, med overordnet mål om en attraktiv by å bo i, jobbe i og oppleve.

Kommunedelplan sentrum skal gjennom mindre endringer etter forenklet prosess fra våren 2026. Foreløpig fremdriftsplan er at det skal utarbeides en sak som skal behandles for utlegging til høring i formannskapet 26.mars i år. Kommunen vil oppdatere planbeskrivelsen før vedtak dersom det skulle være endringer som påvirker oppheving.

Sentrumsplanen inneholder syv plangrep:

1. Vi utvikler en kompakt by med gangavstand til dagligdagse gjøremål
2. Vi utvikler sentrumstriangelet som tyngdepunkt for handel, næring og kultur, med nytt, fremtidsrettet stasjonsområde som motor
3. Vi bygger den moderne byen på historisk identitet
4. Vi tilrettelegger for urban bebyggelse
5. Vi tilrettelegger for fleksibel kvartalsutbygging
6. Vi styrker offentlige byrom
7. Vi styrker byens attraktivitet ved å sette miljøvennlig transport i fokus

Større del av kvartaler i sentrum er avsatt til sentrumsformål, noe som gir fleksibilitet for utvikling av bebyggelse med varierte funksjoner og tilhørende byrom/uteareal.

Sentrumsformål åpner bl.a. for forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, kontor, hotell/overnatting og bevertning.

Sentrumsplanen har ulike høye- og bygningstypologier for bebyggelse. Planen åpner for fortetting og transformasjon i stor del av sentrum. Områder i- og rundt bykjerne kan utvikles med urban bebyggelse, med høy arealutnyttelse. Områder i suburban-tett typologi kan fortettes noe. Lav bebyggelse skal videreføres i deler av sentrum, der fortettningsmuligheter er begrenset bl.a. av kulturminnehensyn. Gamle Gleng har egen høyde- og bygningstypologi, der det åpnes for fortetting under forutsetning om god tilpasning til kulturmiljøet. Enkelte områder har ikke bestemt bygningstypologi – der skal høyder og typologi avgjøres gjennom regulering.





Figur 3: Sentrumsplaner har følgende føringer for maksimale høyder til hver bygningstypologi

Hvilke tiltak må reguleres og hvilke kan gjennomføres uten regulering er styrt gjennom planbestemmelser for plankrav, § 4.1. Enkelte områder har krav om felles planlegging (H_810).

I tillegg til høydeutnyttelse og typologi, har sentrumsplanen bestemmelser for estetisk utforming og andre funksjoner. Det er krav om vertikal oppdeling av fasader, materialvalg, terrengtilpasning, plassering av bygg, grønnstruktur, lek, m.m. Utvalgte områder er underlagt hensynsoner med tilhørende bestemmelser for kulturmiljøer eller landskap, der det skal legges særlig vekt på tilpasning til omgivelser. Enkelte objekter er vernet, og disse er kartlagt på gul liste.

Sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold må ivaretas i alle reguleringsplaner og byggesaker i sentrum. Sentrumsplanen har bestemmelser for bl.a. grunnforhold, grunnforurensning, støy, luftkvalitet og flomfare, samt hensynsone for storulykkerisiko.

Analyse av de enkelte planer

Den enkelte plan er dokumentert og vurdert gjennom en fastsatt metodikk. Det er utarbeidet et skjema for hver enkelt plan som har tatt utgangspunkt i Holth & Winge med flere (2025) sin utredning om planvask. Det er stort sett brukt skjema for evaluering av gjennomførte arealplaner. Ved to tilfeller har vi planer som er ikke-gjennomførte (planID 28021 og 28024). For disse to planene er skjemaene noe forenklet.

Det er gjennomført tiltaksanalyser for hver enkelt arealplan for å se og vurdere om det foreligger andre hensyn som ikke er ivaretatt i kommuneplanens arealdel eller sentrumsplanen. Det er lagt spesielt vekt på treff innenfor naturhensyn, grønnstruktur, friluftslivsformål og lekearealer.

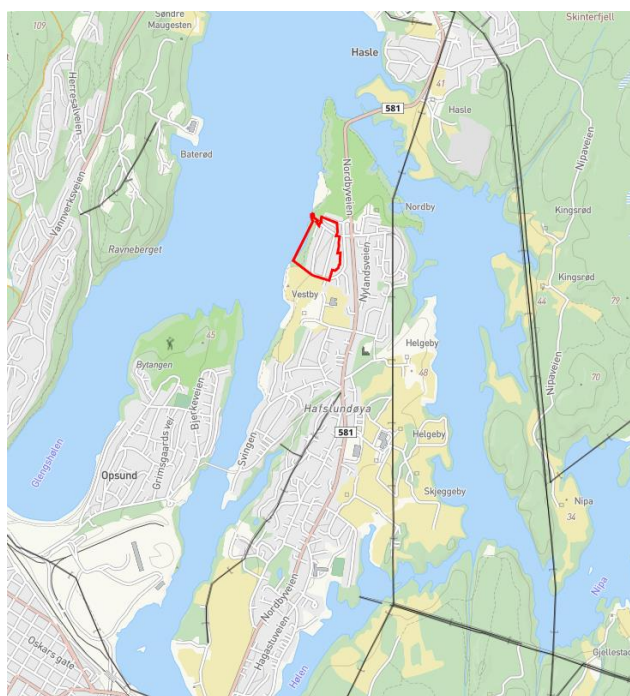


Plan-ID: 24005

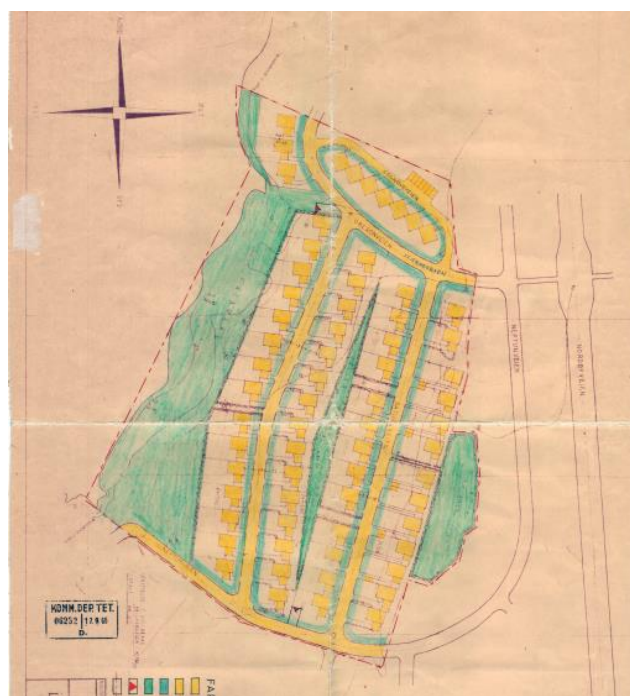
Lettbetong 1 – Hafslundsøy

25.09.1965

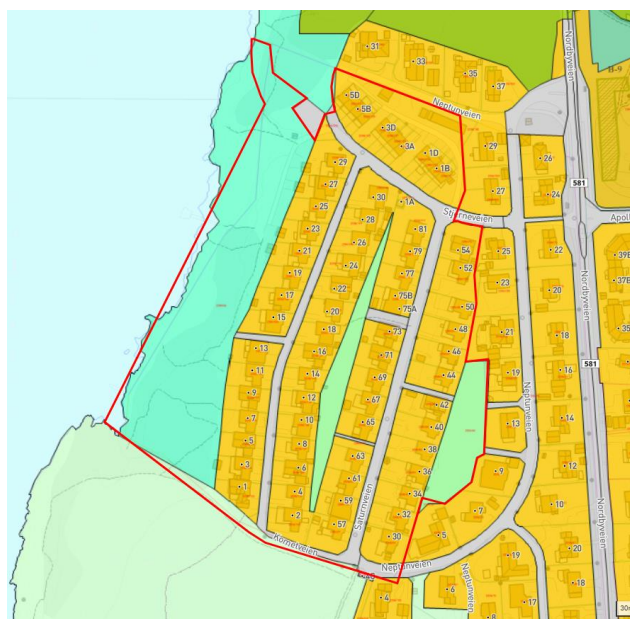
Oversiktskart



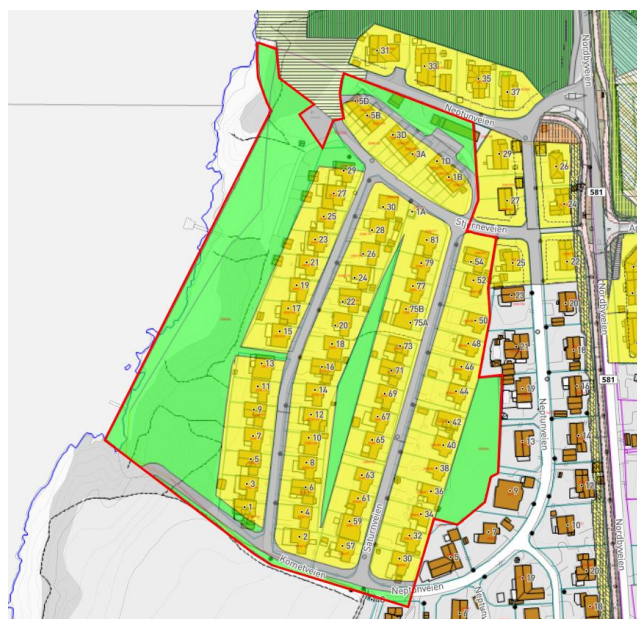
Reguleringsplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Reguleringsplan– digitalisert kart

**Arealformål:**

- Bolig
- Vei
- Forhage
- Lekeplass
- Friareal
- Trafokiosk
- Parkering

Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Det er ingen registrert i planregisteret (arealplaner.no). Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Planen var gjennom en mindre endring i 1984 som tillot påbygg av lav 2. etasje med takvinkel på 40°. Dette har ført til at noen av husene har oppført et slikt påbygg med saltak, noe kommunen anser som uheldig da området er vurdert til verneverdig i <i>Verneverdivurdering i Sarpsborgs byområder utenom sentrum</i> fra 2007. Byggesak har med denne begrunnelsen frarådet påbygg på en lav 2.etasje helt siden 2011, selv om reguleringsplanen tillater dette. Oppheving vil dermed bidra til en mer helhetlig og forutsigbar prosess og styrke vernet om denne egenartede bebyggelsen. For øvrig er en liten del av planområdet i nord erstattet av nyere reguleringsplan: Øya golfpark (planID 24029), vedtatt 18.03.1999	Bør oppheves
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, planen har blitt digitalisert i etttertid, men uten inntegning av bygningskropper, forhager og trafo.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Området fremstår som ferdig utbygd etter intensjonene i reguleringsplanen. Reguleringskartet regulerer eiendomsgrenser, bebyggelsens plassering og retning, inklusive garasjer. Det er i hovedsak utbygd med boliger i 1 etasje, men det er gitt tillatelse til 1½-2 etasjes hus på 11 eiendommer.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Nei, reguleringsplanen har ikke byggegrenser mot kommunal vei. Dersom man tolker inntegningen av boligene på plankartet som styrende for boligenes plassering og utforming så er de å regne som byggegrenser. Eksisterende bygninger er hovedsakelig oppført mer enn 5 meter fra kommunal vei og er dermed i tråd med bestemmelse § 4.4 i KPA. Noen av boligene er derimot oppført nærmere veien enn dette. Å oppheve planen kan derfor føre til en økning av	Nøytral

	dispensasjonssaker. Gitt planområdets ferdig utbygde karakter og hensynssone for kulturmiljø i KPA som begrenser utbygging, anses denne økningen å være av begrenset omfang.	
Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei, reguleringsplanen har ikke byggegrenser mot sjø. Dersom man tolker inntegningen av boligene på plankartet som styrende for boligenes plassering og utforming så er de å regne som byggegrenser. Flere boliger er plassert under 100m fra sjø. Å oppheve planen kan derfor føre til en økning av dispensasjonssaker. Gitt planområdets ferdig utbygde karakter og hensynssone for kulturmiljø i KPA som begrenser utbygging, anses denne økningen å være av begrenset omfang.	Nøytral
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei.	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei, planen har ikke opplysning om utnyttelsesgrad, kun bestemmelser om antall etasjer.	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Ja.	Nøytral
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I KPA er området disponert til bebyggelse og anlegg, vei, friområde, blå/grønnstruktur og LNFR. Det er avvikende arealformål for arealet satt av til friområde i nord (mellom Neptunveien og Regnbueveien) og bebyggelse og anlegg i KPA, samt deler av veiarealet i reguleringsplanen (del av Kometveien, Neptunveien og Regnbueveien) som er satt av til bebyggelse og anlegg, LNF og blå/grønnstruktur i KPA. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplanen, da KPA er nyeste vedtatte plan. Den bebygde delen av området ligger inne i fortettingsstrategien med lav eller moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: • Bestemmelsesområde bevaring av kulturmiljø (BS_Kulturmiljø_27) • Hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred	Nøytral

	Hensynssone H560 Bevaring av naturmiljø Det er ikke avdekket avvikende bestemmelser mellom reguleringsplanen og KPA.	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? - Bevaring - Høydeangivelse - Estetikk - Grøntområde - Lekeplass - Annet	- Bebyggelsen i planområdet skiller seg fra øvrig bebyggelse på Hafslundsøy, og ligner 1-etasjes atriumhus med flate tak og forhager. Det er et av få slike karakteristiske boligområder i Sarpsborg, det er derfor ønskelig å bevare denne byggeskikken. Reguleringsbestemmelsene stiller detaljerte krav til bebyggelsen. Det er blant annet krav om sort takstein, utvendig kledning av stående trepanel og horisontalt tak over carport og boder. KPA har ikke like detaljerte bestemmelser knyttet til utforming, men sikrer at ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer ikke skal være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige bygninger og kulturmiljøer, jf. KPA § 4.23.2. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til arkitektonisk verdi. Videre er det mer spesifikke krav til området i § 4.24.27, som ivaretar bebyggelsens karakter gjennom krav om flatt tak og kun én etasje. På denne måten blir høydeangivelser og estetikk ivaretatt i overordnet plan. - Planen regulerer flere friområder, inkludert en lekeplass som blir ivaretatt i kommuneplanen. Resterende grøntarealer er enten ivaretatt i KPA eller bygget ned. - Utover dette viser tiltaksanalysen viser treff på arter av særlig stor forvalningsinteresse (ask), lokalt viktig naturtype (hul eik), naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks (hule eiker og åpen flomfastmark) og utvalgte naturtyper. Dette har ingen praktisk betydning for at reguleringsplanen blir opphevet da funnene ikke er sikret gjennom reguleringsplanen, men er ivaretatt gjennom overordnede planer og annen lovgivning.	Nøytral
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Mangelen på utnyttelsesgrad, samt få og lite utfyllende planbestemmelser gjør det vanskelig å tolke reguleringsplanen. I tillegg uthuler planendringen det arkitektoniske særpreget i området.	Bør oppheves

	Totalt sett kan vi si at reguleringsplanen ikke er egnet som informasjons- og beslutningsgrunnlag for videre utvikling av området, og derfor kan betegnes som en ikke-fungerende plan som med fordel kan oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav. Regulerte friområder som ikke er nedbygd, er ivaretatt i KPA.	
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Nei	Nei

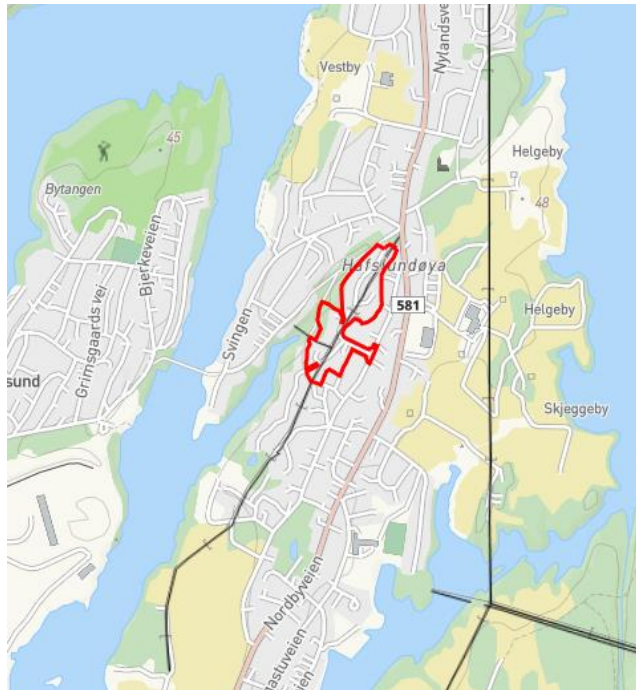


Plan-ID: 24008

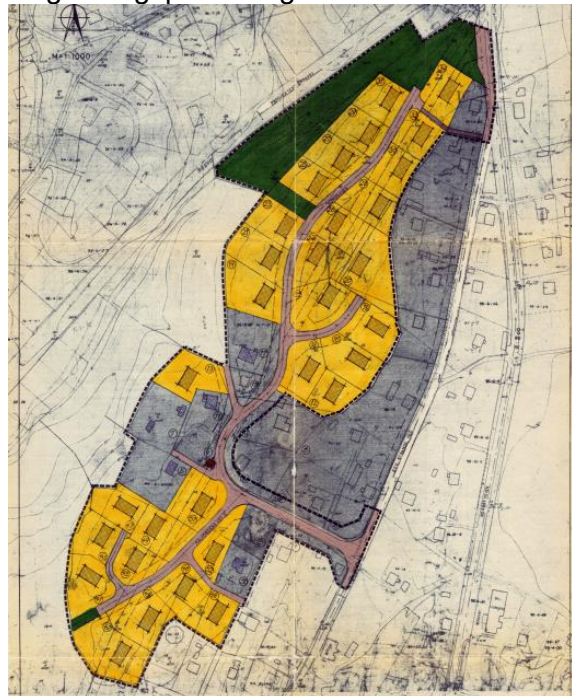
Hoppveien-Hafslundsøy

22.03.1971

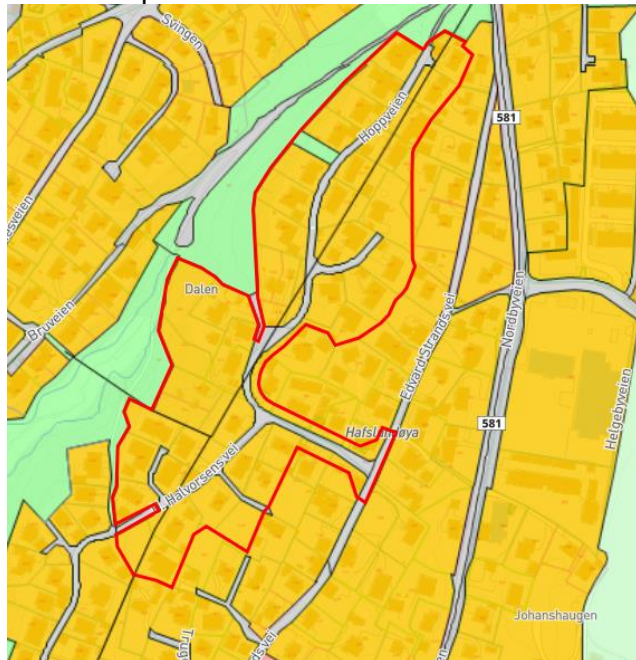
Oversiktskart



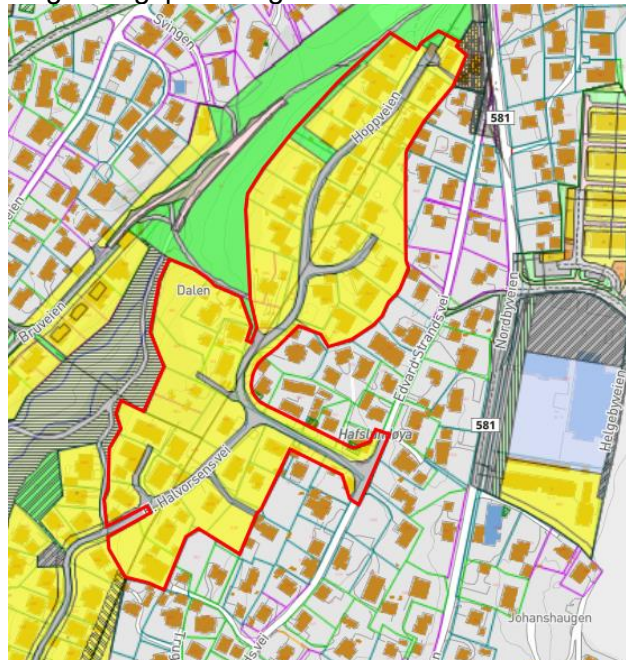
Reguleringsplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Reguleringsplan– digitalisert kart

**Arealformål:**

- Enebolig
- Eksisterende bygninger som inngår i planen
- Trafikkareal
- Gangsti

- Fellesareal - Trafo		
Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Det er registrert 2 dispensasjonssaker i planregisteret. Det ble innvilget en dispensasjon fra boligtype og etasjeantall 24.04.2018. Det ble også gitt dispensasjon fra takvinkel og etasjetall 02.02.2023. Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Deler av planen er erstattet av følgende reguleringsplaner: • Søndre del av Neset-Hafslundsøy, vedtatt 06.01.1981 (planID 24020) • Skarpnord, vedtatt 16.11.1995 (planID 24027) • Gang- og sykkelvei - Hasle-Hølen del 1, vedtatt 10.04.2025 (planID 24043)	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, planen har blitt digitalisert i ettertid, men uten inntegning av bygningskropper, regulert trafo og byggegrense.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Planområdet er i til dels bygd ut etter intensjonen i reguleringsplanen. Ny bebyggelse er på plankartet inntegnet, og viser en skjematisk fremstilling av boligenes plassering og størrelse. Husene er til dels bygd med annen form, størrelse og plassering enn det reguleringsplanen sier. Boligene følger stort sett bestemmelsene med 1 etasje og underetasje der terrenget tilsier det, samt saltak. Seks boliger har valmet tak, takvinkel på resterende boliger er ikke kontrollert, men ser relativt homogent ut. En eiendom tiltenkt bolig står fortsatt ubebygd. Gangveien nord i planområdet og trafoen er ikke oppført. De fleste adkomstveiene er oppført i tråd med planen, med et unntak sørøst i planområdet. Resterende veiareal samsvarer med planen i form, men er i flere tilfeller forskjøvet, slik at regulert kjørevei overlapper med oppført bolig.	Bør oppheves

	Det samme er tilfellet for den grønne korridoren i nordvest. Området er her realisert i tråd med eiendomsgrensene, som fører til at det er oppført en bolig delvis på areal regulert til offentlig friområde. Forskyvningen mellom regulerte og faktiske forhold	
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ja, reguleringsplanen har byggegrense mot kommunal vei. Disse er imidlertid ikke digitalisert, og det er vanskelig å si hvor nøyaktig hvor langt unna veien byggegrensen går. Den ser tilsynelatende ut til å ha omtrentlig like stor avstand fra veien som veibredden. Det antas derfor at den er plassert omtrent 5 meter fra kommunal vei. Byggegrensen følger dermed samme avstandskrav som KPA bestemmelse § 4.4. Oppheving av reguleringsplanen vil med andre ord antagelig ikke få betydning for avstandskrav til offentlig vei.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei.	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei, planen har ikke opplysning om utnyttelsesgrad, kun bestemmelser om antall etasjer.	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Ja.	Nøytral
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I kommuneplanen er området disponert til bebyggelse og anlegg, vei og friområde. Ettersom det i flere tilfeller er forskyvninger mellom reguleringsplanen og faktiske forhold, og KPA følger faktiske forhold, fører det også til avvik mellom de to arealplanene. Det er avvikende arealformål der reguleringsplanen viser bolig, og KPA viser friområde, og motsatt. Det er også avvik der det er regulert til vei i reguleringsplanen og bebyggelse og anlegg i KPA, og motsatt. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplanen, da KPA er nyeste vedtatte plan. Området ligger inne i fortettningsstrategien med lav eller moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av:	Nøytral

	• Hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred • Hensynssone H210 og H220 støy Det er ikke avdekket avvikende bestemmelser mellom reguleringsplanen og KPA.	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	• Høydeangivelsene på 1 etasje, med underetasje der terrenget tilser det ivaretas ikke direkte i overordnet plan, lov eller forskrift, men pbl. § 29-4 angir maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter uten hjemmel i plan. Det er med andre ord tillatt med høyere bebyggelse dersom planen oppheves. Gitt at området i stor grad er ferdig utbygd og det er innvilget dispensasjoner fra høydebestemmelsen, vurderes det at oppheving ikke vil endre områdets karakter i betydelig grad. • Grøntområdet i vest er allerede nedbygd, og har ikke lenger en funksjon som friområde. Grøntområdet i sørøst er ivaretatt i KPA. • Reguleringsplanen har bestemmelser om boligens utforming i form av type bolig (enebolig), antall etasjer, takvinkel og krav til at garasjer skal utføres i samme arkitektoniske stil som boligen. Dette ivaretas ikke direkte i overordnet plan, men kan delvis sikres gjennom § 4.20 som krever en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak, samt pbl. § 29-2.	Nøytral
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Mangelen på utnyttelsesgrad, avvik mellom regulerte og faktiske forhold, samt få og lite utfyllende planbestemmelser gjør det vanskelig å tolke reguleringsplanen og oppfyller ikke kravene til teknisk innhold. Totalt sett kan vi si at reguleringsplanen ikke er egnet som informasjons- og beslutningsgrunnlag for videre utvikling av området, og derfor kan betegnes som en ikke-fungerende plan som med fordel kan oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav. Regulerte friområder som ikke er nedbygd, er ivaretatt i KPA.	Bør oppheves

Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Nei	Nei
--	-----	-----

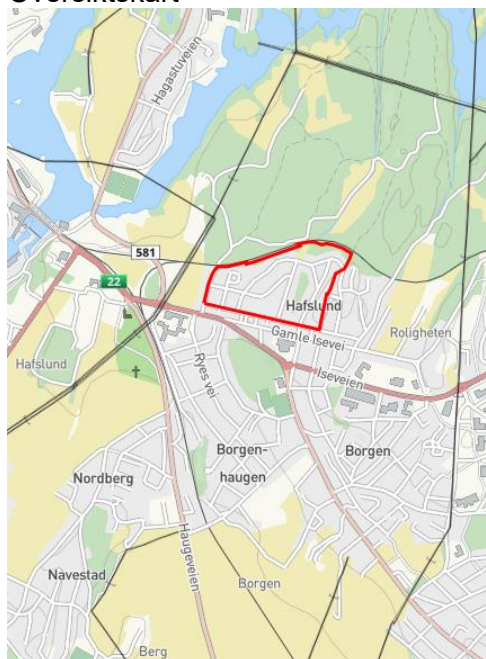


Plan-ID: 26006

Østre linje - Torggata

31.03.1971

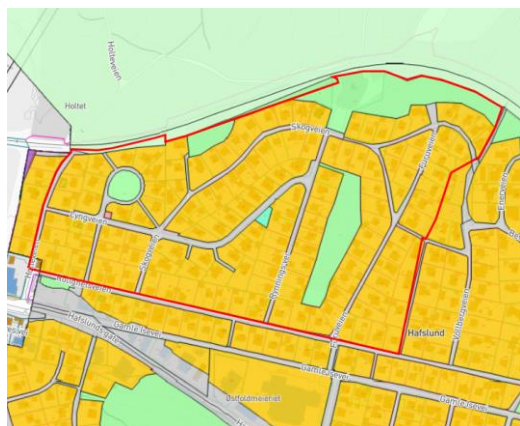
Oversiktskart



Reguleringsplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Reguleringsplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

- Boligbebyggelse
- Kjørevei
- Gangvei
- Friområde

Vurderingskriterier**Beskrivelse****Vurdering**

Dispensasjoner: antall og typer

Det er registrert 6 dispensasjoner siden 2018 i planregisteret. Det er gitt dispensasjon fra regulert byggegrense, boligtype, maks tillatt utnyttelse og kjelleretasje.

Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.

Nøytral

Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Nei, ingen omfattende endringer, men en endring fra friområde til boligbebyggelse.	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja. Plassering av bygg er ikke digitalisert, men det er uklart om plassering av bygg er juridisk bindende plassering.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Ja, stort sett. Det var allerede oppført flere boliger i området før reguleringsplanen ble vedtatt og noen av disse ligger delvis eller helt utenfor byggegrensen.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ja. Den regulerte byggegrensen til offentlig vei er regulert 5 meter. Byggegrensen følger dermed samme avstandskrav som KPA bestemmelse § 4.4. Oppheving av reguleringsplanen vil med andre ord ikke få betydning for avstandskrav til offentlig vei.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Planen ligger inntil, men ikke over jernbaneeiendommen. Reguleringsplanen angir ingen egne byggegrenser mot jernbanen. KPA har heller ikke hensynssoner eller bestemmelser om avstandskrav til jernbanen. Kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad), berører en liten del av planområdet i sørvestlige hjørne. KDP Intercity forbyr søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre, vanskeliggjøre eller fordyre utbygging av jernbane- og veianlegg. Videre skal også alle søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a, b, d, f, g, k og m alltid forelegges Bane NOR og Viken fylkeskommune for uttalelse før vedtak fattes. I tillegg gjelder avstandskravet i jernbaneloven § 10 med forbudt mot å oppføre bygning eller annen konstruksjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje uten avtale med sporanleggets eier. Oppheving av reguleringsplanen ser ikke ut til å få negative konsekvenser for jernbaneinteresser.	Nøytral

Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Ja, den er på 15 % av tomtens nettoareal.	Nøytral
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja.	Bør oppheves
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Ja.	Nøytral
Forholdet til KPA/kommunedelplan/annet: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser? • Tiltaksanalyse	KPA er i tråd med reguleringsplanens formål. KPA har også egne bestemmelser direkte knyttet til området gjennom «bestemmelsesområde kulturmiljø_28 Området nord for Gamle Isevei» som viderefører og sikrer bestemmelser fra reguleringsplanen for å ivareta områdets særpreg: <i>«Deling av eiendom tillates ikke. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg hovedform, skala, materialbruk og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Området må bevare sitt grønne preg. Hus tegnet med utgangspunkt i Arnstein Arnebergs ferdighuskatalog skal beholde sitt arkitektoniske uttrykk».</i> Planområdet berøres av: • Bestemmelsesområde kulturmiljø (BS_Kulturmiljø_28) • Hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred • Hensynssone H560 Bevaring naturmiljø • Hensynssone H210 og H220 støy Tiltaksanalysen viser treff på arter av særlig stor forvalningsinteresse (ask) og stor forvalningsinteresse (piggsvin), svært viktig friluftslivsområde (Skogveien 1047/10/120). Det er også gjort funn av kulturminner (Rolighetsveien 40 og Vollbergveien), naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks (hul eik) og utvalgte naturtyper (hul eik). Dette har ingen praktisk betydning for at reguleringsplanen blir opphevet da funnene ikke er sikret gjennom reguleringsplanen, men er ivaretatt gjennom overordnede planer og annen lovgivning.	Nøytral

Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	Planen har detaljerte bestemmelser ift. bebyggelsen. Hus i samme gruppe eller rekke skal ha ensartet høyde og takvinkel. Planen har utnyttelsesgrad i form av % av tomtens nettoareal og høyde i form av maks antall etasjer. Våningshusets bebygde areal skal ikke overstige 15% av tomtens nettoareal. Det kan oppføres 1 våningshus og 1 garasje på hver tomt. Garasjen skal med hensyn til materialvalg, form og farge være tilpasset våningshuset. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller samtykke i takoppbygg på 1 etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet. Gjerde, utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Kommuneplanens arealdel har gjennom bestemmelsesområde for kulturmiljø ivarettatt de viktigste hensynene for dette området. Det gjelder blant annet viktige hensyn når det gjelder estetikk, grønt preg, hovedform, skala, tilpasning og lignende. Se punkt over. Friområder og uteoppholdsareal er sikret i overordnet plan (KPA).	Nøytral
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Reguleringsplanen er foreldet og kan med fordel oppheves. Hensynet til estetikk, kulturmiljøer og lignende er ivaretatt i KPA. Andre hensyn innenfor planområdet er også ivaretatt gjennom annen lovgivning og overordnet plan.	Bør oppheves
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Nei. Hensynet til kulturmiljøet og friområder og uteoppholdsareal er ivaretatt i KPA.	Nei

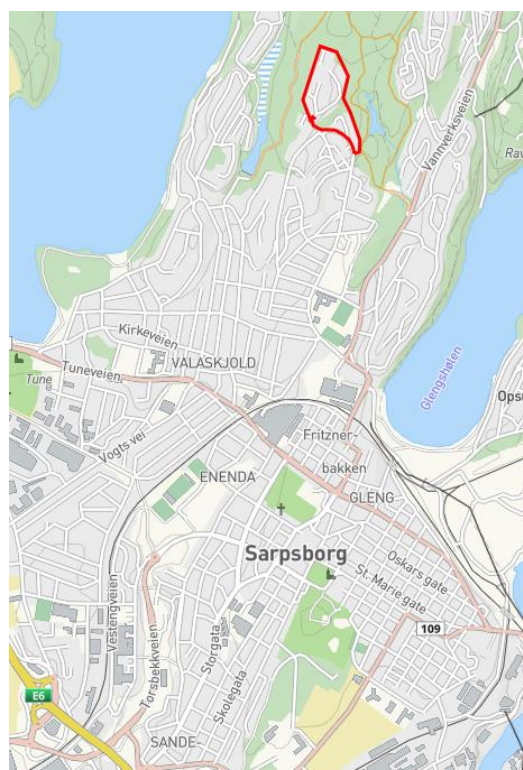


Plan-ID: 23015

Nabolag F og I, Kurland

26.02.1973

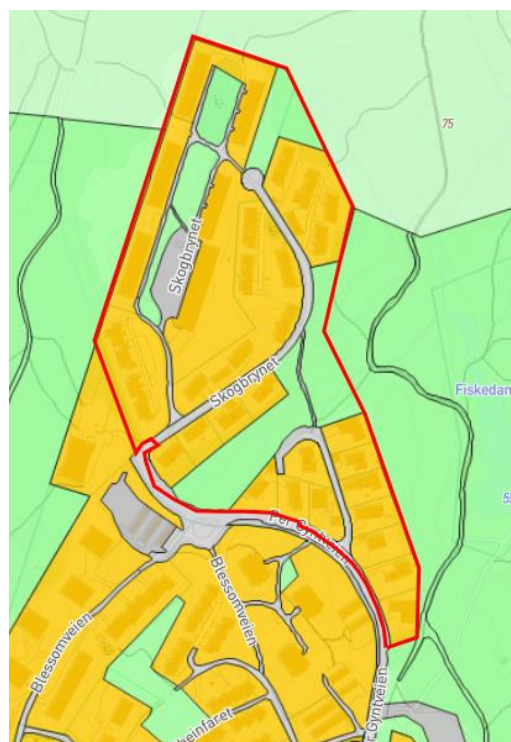
Oversiktskart



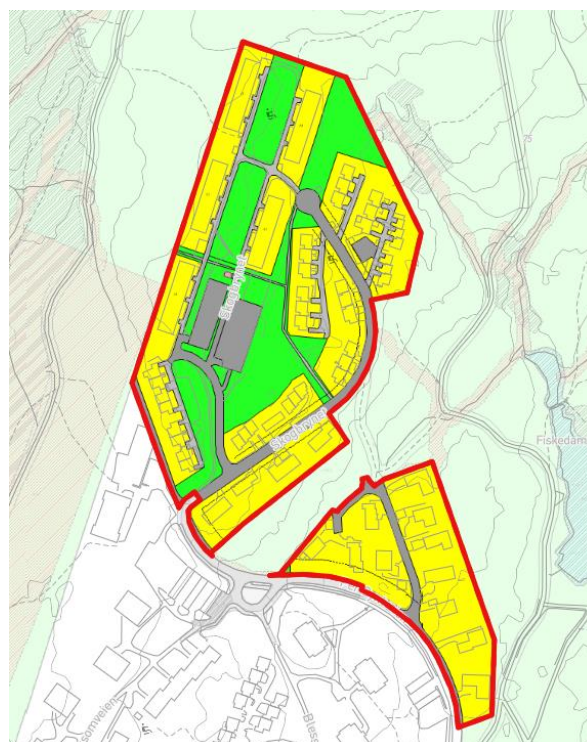
Reguleringsplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Reguleringsplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

- Bolig
- Kjøreveiformål

- Kjørbar gangvei - Friareal - Lekeplass		
Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Det er registrert én dispensasjon i planregisteret og det er funnet én i historisk sakssystem. Det gjelder plassering av avfallsstasjoner og utvidelse av garasjeanlegg. Begge deler i friområde. Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Nei. Det har kun blitt vedtatt en gateplan i etterkant av reguleringsplanen som ble godkjent 17.08.1978.	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Området er stort sett bygd i samsvar med plankart. Det er noen avvik og det gjelder stort sett kurvatur på adkomstvei, asfaltering, parkeringsplasser og garasjeanlegg.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ja, stort sett byggegrenser mot offentlig vei med noen få unntak. Den regulerte byggegrensen til offentlig vei er regulert 5 meter. Byggegrensen følger dermed samme avstandskrav som KPA bestemmelse § 4.4. Oppheving av reguleringsplanen vil med andre ord ikke få betydning for avstandskrav til offentlig vei.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Kun oppgitt tall for felt I «utn.k: 0,26» i plankartet. Ellers er ikke utnyttelsesgrad oppgitt for resterende areal avsatt til bolig. Bestemmelsene har ellers fastsatt krav til boligtype i form av eneboliger, blokkbebyggelse og kjedehus.	Nøytral
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja.	Bør oppheves
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Ja.	Nøytral

Forholdet til KPA/kommunedelplan og tiltaksanalyse: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser? • Tiltaksanalyse?	I kommuneplanen er området disponert til bebyggelse og anlegg, vei, parkering og friområde. Den bebygde delen av området ligger inne i fortettingsstrategien med lav eller moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: • Hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred • Hensynssone H210 og H220 støy Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplanen. Tiltaksanalysen viser treff på registrert friluftslivsområde (Skogbrynet 1/4212), viktig friluftslivsområde (Skogbrynet 1/4210) og svært viktig friluftslivsområde (Sarpborgmarka sør og Tjueklo). Dette har ingen praktisk betydning for at reguleringsplanen blir opphevet da funnene ikke er sikret gjennom reguleringsplanen, men er ivaretatt gjennom overordnede planer og annen lovgivning.	Nøytral
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	Området fremstår ferdig utbygd etter rammene i reguleringsplanen. Ny bebyggelse er på plankartet innregulert med plassering og størrelse. Bygningskroppene er vist skjematisk. Bebyggelsens utforming, størrelse og plassering stemmer godt overens med plankartet, med noen unntak for eneboligene i sør og parkeringshuset. Reguleringsplanen har bestemmelser som er tydelige på hva som kan opparbeides innenfor de ulike feltene. Planen regulerer etasjeantall, takvinkel og fasademateriale for bebyggelsen, noe som er med å skape et harmonisk område. Gitt at det allerede er et etablert boligområde, vurderes det at oppheving ikke vil endre områdets karakter i betydelig grad.	Nøytral
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Mangelen på utnyttelsesgrad for deler av bebyggelsen, mindre avvik mellom regulerte og faktiske forhold samt planens alder taler for at planen med fordel kan oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav.	Ja

	Regulerte friområder som ikke er nedbygd, skal ivaretas i KPA.	
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Ja. Offentlig friområde må sikres i KPA. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til offentlig friområde.	Ja

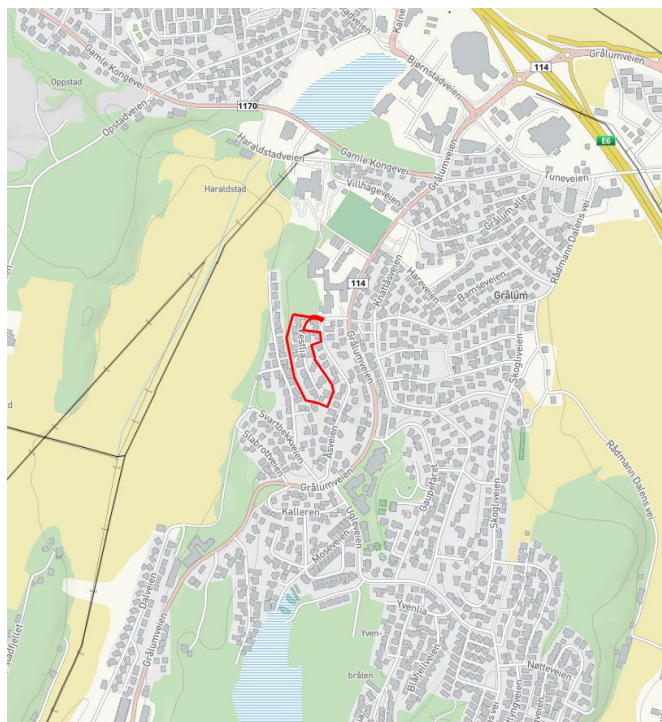


Plan-ID: 22014

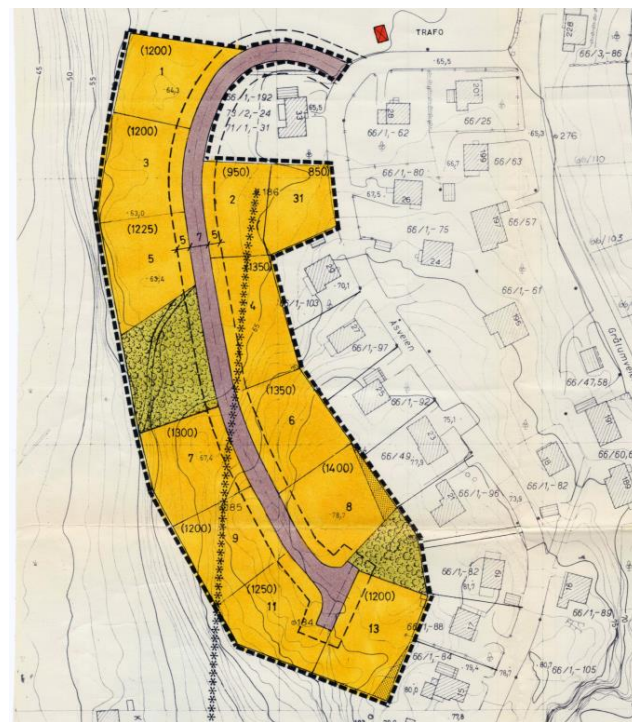
Området vest for Åsveien

21.02.1973

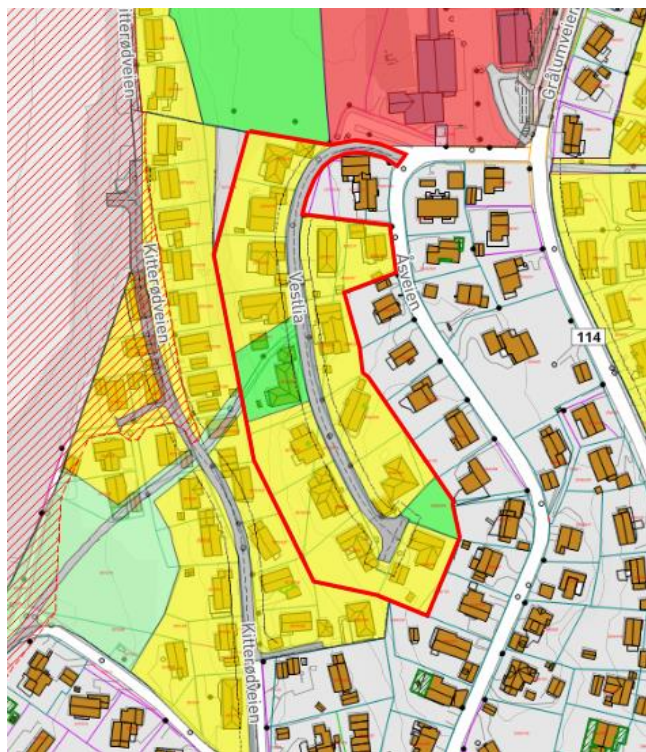
Oversiktskart



Reguleringsplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



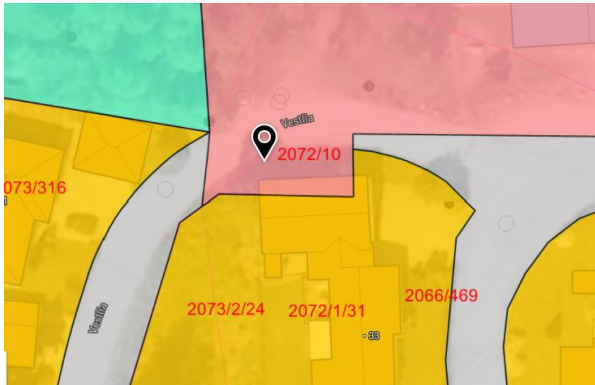
Reguleringsplan– digitalisert kart

**Arealformål:**

- Bolig
- Friområde
- Kjørevei

Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Det er ingen registrert på arealplaner/planregisteret. Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Planen var gjennom en mindre endring 28.01.1975, der antall boligtomter i nordvest økte fra tre til fire.	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, plankartet har blitt digitalisert i ettertid.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Planområdet er i til dels bygd ut i samsvar med plankartet. Flertallet av boligene og tilhørende garasjer er oppført delvis utenfor regulert byggegrense. På grøntområdet i vest er det oppført en bolig, og har derfor ingen funksjon som friområde lenger. Totalt er det en del avvik mellom plankartet og utbygging, noe som er med å uthule intensjonen i planen og svekke den styringsevne for området.	Bør oppheves
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ja, planen har stort sett byggegrense mot kommunal vei. Unntaket er Åsveien 31 som ikke har byggegrense ut om Åsveien. Byggegrensen er regulert omtrent 5 meter fra Vestliaveien. Byggegrensen følger dermed samme avstandskrav som KPA bestemmelse § 4.4. Oppheving av reguleringsplanen vil med andre ord ikke få betydning for avstandskrav til offentlig vei.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei.	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei.	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Ja.	Nøytral

Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I kommuneplanen er området disponert til bebyggelse og anlegg, vei, friområde, samt en liten del offentlig eller privat tjenesteyting. Det er avvikende arealformål for arealet satt av til friområde i reguleringsplanen, og bebyggelse og anlegg og vei i KPA. Det er også avvik mellom området satt av til vei i nord, som er regulert til offentlig tjenesteyting i KPA. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplanen, da KPA er nyeste vedtatte plan. Planområdet berøres av: • Hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred • Hensynssone H410_01 Infrastruktursone Det er ikke avdekket avvikende bestemmelser mellom reguleringsplanen og KPA.	Nøytral
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	• Høydeangivelsene på 1 etasje, med underetasje der terrenget tilser det, ivaretas ikke direkte i overordnet plan, lov eller forskrift, men pbl. § 29-4 angir maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter uten hjemmel i plan. Det blir med andre ord tillatt med høyere bebyggelse dersom planen oppheves. Gitt at det allerede er et etablert boligområde, vurderes det at oppheving ikke vil endre områdets karakter i betydelig grad. • Planen regulerer flere friområder. Det i vest er som nevnt utbygd, og har ingen funksjon som friområde lenger. Det i sørøst blir ivaretatt i KPA.	Nøytral
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Mangelen på utnyttelsesgrad, avvik mellom regulerte og faktiske forhold, samt få og lite utfyllende planbestemmelser gjør det vanskelig å tolke reguleringsplanen og oppfyller ikke kravene til teknisk innhold. Totalt sett kan vi si at reguleringsplanen ikke	Bør oppheves

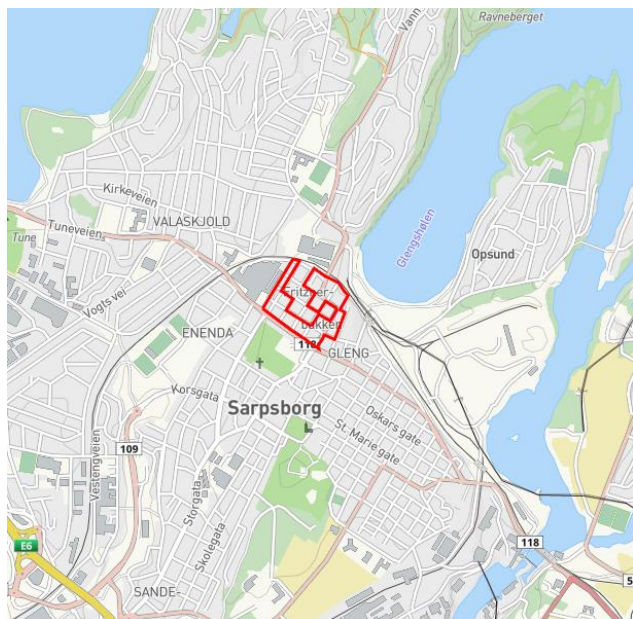
	er egnet som informasjons- og beslutningsgrunnlag for videre utvikling av området, og derfor kan betegnes som en ikke-fungerende plan, som med fordel kan oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav. Regulerte friområder som ikke er nedbygd er ivaretatt i KPA.	
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Nei. Det er for øvrig oppdaget at KPA regulerer formål bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (rosa formål) over kjørevei og deler av bolig med adresse Åsveien 33. Det ser ut til at ny KPA har tatt med seg likt formål som forrige KPA (vedtatt 2015). Kommunen eier arealet som har rosa formål. Det vil undersøkes videre hvorvidt KPA burde endre formål til bebyggelse og anlegg og vei. 	Nei, men rosa formål må vurderes videre ved endring av KPA.

Plan-ID: 11037

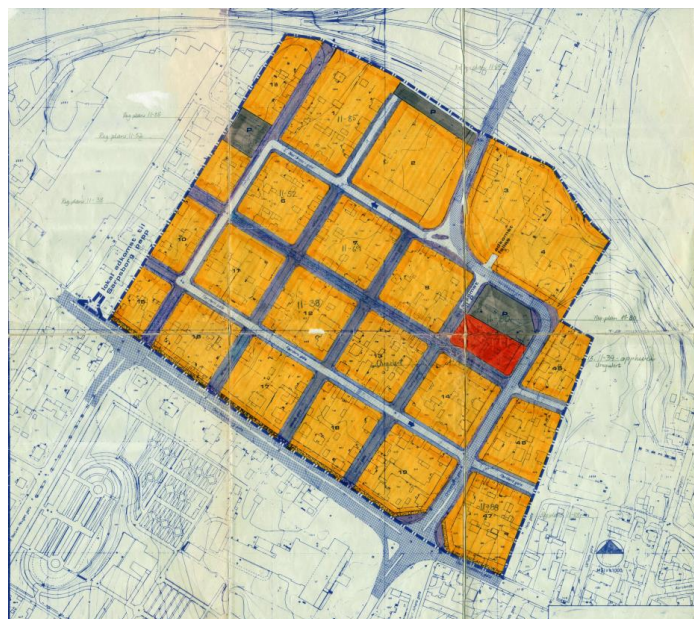
Fritznerbakken

03.01.1975

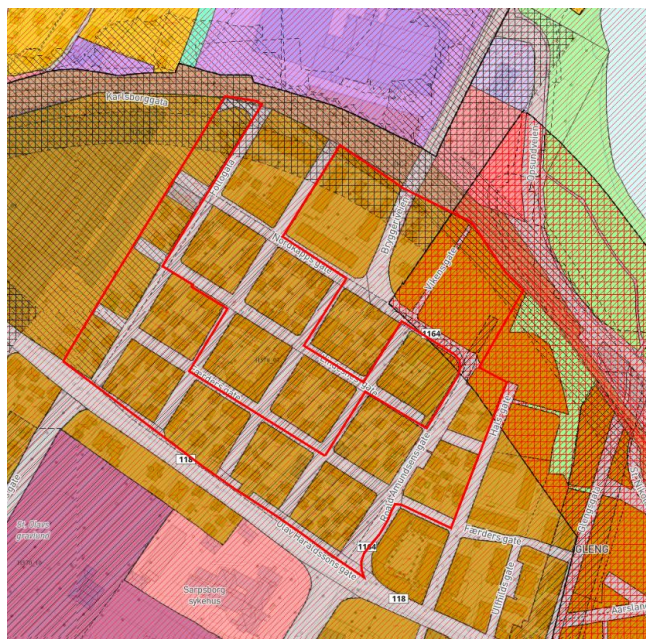
Oversiktskart



Reguleringsplan - originalt kart



Sentrumsplanen



Reguleringsplan– digitalisert kart

**Arealformål:**

- Bolig med tilhørende anlegg
- Allmennyttig formål
- Parkering
- Kjørevei
- Gangvei

Vurderingskriterier**Beskrivelse****Vurdering****Dispensasjoner:** antall og typer

Det er ingen registrert på arealplaner/planregisteret.

Nøytral

	Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Flere av kvartalene innenfor planområdet er regulert i nyere tid. Deler av planen er derfor opphevet og planområdet er derfor blitt vesentlig mindre fra original plan.	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, plankartet har blitt digitalisert i ettertid.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Planområdet er stort sett bygd ut i samsvar med plankartet. Området består av kvartalsstruktur med hovedsakelig frittliggende småhusbebyggelse, men også med innslag av konsentrert småhusbebyggelse. Det er oppført gangvei på begge sider av kjøreveien. Bebyggelsen er i flere tilfeller plassert utenfor byggegrensen. Dette gjelder blant annet langs Nordkapps gate og Olav Haraldssons gate.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Planen har byggegrense mot flere fylkesveier, herunder Roald Amundsens gate, Olav Haraldssons gate og Bryggeriveien, i tillegg til østre del av kommunale veien Nordkapps gate. Det er ikke byggegrense mot resterende kommunale veier. Reguleringsbestemmelse § 3 sier at der det ikke er angitt særskilt byggegrense, skal bebyggelsen plasseres i tomtegrense mot gate. For anlegg av forhage kan inntil 6 m tilbaketrekking fra tomtegrensen mot gate tillates. Sentrumsplanen bestemmelse § 4.15 f fastsetter at bebyggelse skal plasseres i tomtegrense mot fortau. Mens for anlegg av forhage kan inntil 6 m tilbaketrekking fra tomtegrensen mot fortau tillates. Oppheving av reguleringsplanen vil med andre ord ikke få betydning for avstandskrav til offentlig vei.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Reguleringsplanen grenser til og delvis overlapper med jernbaneeiendom (1/1607) ved Follogata og Vikens gate 1. Ved Follogata er sentrumsplanen nyeste vedtatte arealplan, og vil derfor gå foran ved motstrid. Berørt areal er	Nøytral

	regulert til småhusbebyggelse i reguleringsplanen. I sentrumsplanen er arealet satt av til vei og bane, det er med andre ord sentrumsplanen som går foran. Ved Vikens gate 1 er det kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggeri-Klavestad) og Fv.118 Ny Sarpsbru som er nyeste vedtatte plan. Berørt areal er regulert til bolig i reguleringsplanen, og bane i kommunedelplanen. Det er med andre ord bane som er gjeldende formål. Reguleringsplanen har ikke egne byggegrenser mot jernbanen. Sentrumsplanen innehar en sikringssone med byggeforbud rundt bane (H130) med tilhørende bestemmelse (§ 3.1). Denne slår fast at det er jernbaneloven § 10 med forbudt mot diverse tiltak innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje uten avtale med sporanleggets eier, så lenge ikke annet følger av reguleringsplan. Oppheving av reguleringsplanen ser ikke ut til å få negative konsekvenser for jernbaneinteresser.	
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Ja, tegnforklaringen til det originale plankartet viser maksimal utnyttelsesgrad på 0,6. Denne informasjonen er ikke videreført til det digitale kartet, og står ikke i planbestemmelsene.	Nøytral
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja, utnyttelsesgraden er oppgitt som $u_{max} = 0,6$. Reglene for beregning av utnyttelsesgrad tilhørende denne planen følger Byggeforskrift 1969.	Bør oppheves
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Ja.	Nøytral
Forholdet til kommunedelplan sentrum 2019-2031: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I sentrumsplanen er området disponert til sentrumsformål, vei, bane og parkering. Det er noen avvikende formål der Follogata i nordvest svinger over mot eiendom 1/1084. Denne er regulert til vei i sentrumsplanen og bolig i reguleringsplanen. Parkeringsarealet i vest følger faktiske forhold i sentrumsplanen, og er derfor noe mindre enn det som er satt av i reguleringsplanen. Hele parkeringsarealet nord for kvartal 2 er regulert til bebyggelse og anlegg i sentrumsplanen. Det er også noen forskjeller mot Olav Haraldssons gate, der reguleringsplanen trekker boligformålet helt ned mot veien, mens	Nøytral

	sentrumsplanen i større grad regulerer til veiformål. De delene av områdene regulert til boligformål som ligger innenfor eiendom 1/1607 er regulert til bane i sentrumsformål. Ved motstrid gjelder sentrumsplanen foran reguleringsplanen, da dette er nyeste vedtatte plan. Planområde berøres av: • Hensynssone H570_7 Bevaring kulturmiljø • Hensynssone H310_1 Ras- og skredfare • Hensynssone H810_5 Krav om felles planlegging • Hensynssone H130_01 Byggeforbud rundt vei, bane og flyplass Området ligger delvis innenfor bestemmelsesområde for suburban tett bebyggelse og delvis innenfor Urban-høy A. Det er ikke avdekket avvikende bestemmelser mellom reguleringsplanen og sentrumsplanen. <u>Kommunedelplan - InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og Fv. 118 Ny Sarpsbru</u> For en liten del av reguleringsområdet i nordøst gjelder kommunedelplanen InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og Fv. 118 Ny Sarpsbru. I kommunedelplanen er området disponert til sentrumsformål, vei og bane. Det er avvikende formål der reguleringsplanen regulerer bolig, mens kommunedelplanen regulerer til vei og bane. Planområde berøres av: • H310 ras- og skredfare • H130 byggeforbud rundt bane • H710 Båndlegging for regulering etter pbl. • Bestemmelsesområde H570_9 • Hensynssone H570_7 Bevaring kulturmiljø <u>Planforslag</u> Det er fremmet reguleringsplanforslag for	
--	--	--

	Kvartal 400 – Pappen (PlanID 11104), som overlapper med vestre del av reguleringsplanen	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	• Høydeangivelsene på 2-4 etasjer ivaretas ikke direkte i overordnet plan, lov eller forskrift. Dersom reguleringsplanen oppheves, vil det være sentrumsplanen som er gjeldende. Den tillater maksimal gesimshøyde på 7,5 m og mønehøyde på 11,5 m for bebyggelse som ikke reguleres. Dersom området reguleres tillates det maksimal gesimshøyde på 11,5 m og maksimal mønehøyde på 15 m. Det blir med andre ord ikke store forskjeller på tillatt byggehøyde dersom planen oppheves. • Planen regulerer ikke friområder i plankartet, men har en bestemmelse som krever regulering av blant annet felles lekeplass og andre utomhus arealer før byggesøknad kan behandles. Sentrumsplanen § 5.4 sikrer uteoppholdsareal og lekeareal i nye reguleringsplaner og oppføring av nye boenheter. • Det finnes kulturminner og 6 bygg på gul liste innenfor planområdet. Disse sikres ikke i reguleringsplanen, men ivaretas gjennom sentrumsplanen §§ 4.15 f og 4.16. Sentrumsplanen definerer Fritznerbakken som kulturmiljø og stiller blant annet krav til at nybyggs hovedform skal tilpasses hovedform på omliggende bebyggelse og materialbruk. • Utover dette viser tiltaksanalysen viser treff på arter av nasjonal forvalningsinteresse (piggsvin, 1993) og barnetråkk (skolevei 1-10 elever). Videre er det treff på registrert friluftslivsområde (Askeladden barnehage – Færdersgate). Dette har ingen praktisk betydning for at reguleringsplanen blir opphevet da funnene ikke er sikret gjennom reguleringsplanen, men er ivaretatt gjennom overordnede planer og annen lovgivning.	Nøytral
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Eldre beregningsregler for utnyttelsesgrad, samt få og lite utfyllende planbestemmelser gjør det vanskelig å tolke reguleringsplanen og oppfyller ikke kravene til teknisk innhold. Totalt sett kan vi si at reguleringsplanen ikke er egnet som informasjons- og beslutningsgrunnlag for videre utvikling av området, og derfor kan	Bør oppheves

	betegnes som en ikke-fungerende plan og kan med fordel oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i sentrumsplanen. For større byggesaker har sentrumsplanen bestemmelser om plankrav.	
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Nei	Nei

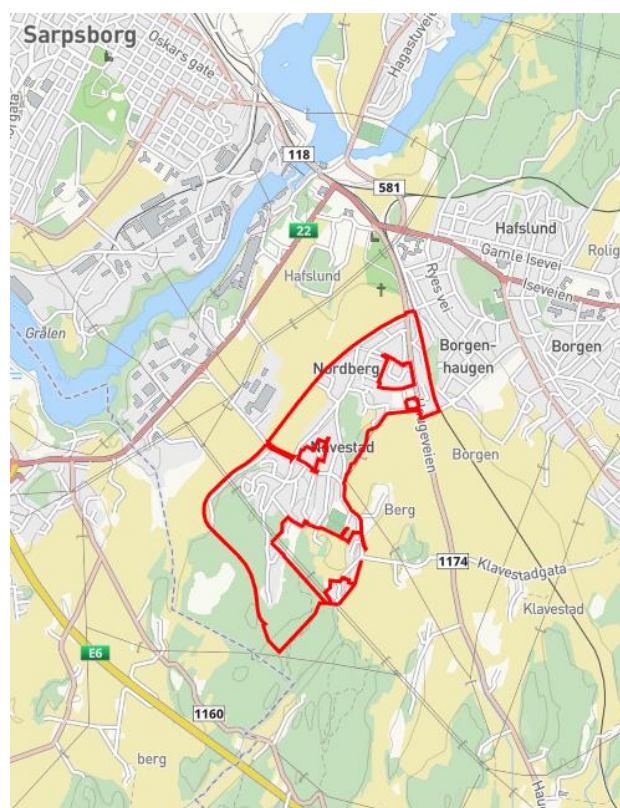


Plan-ID: 28003

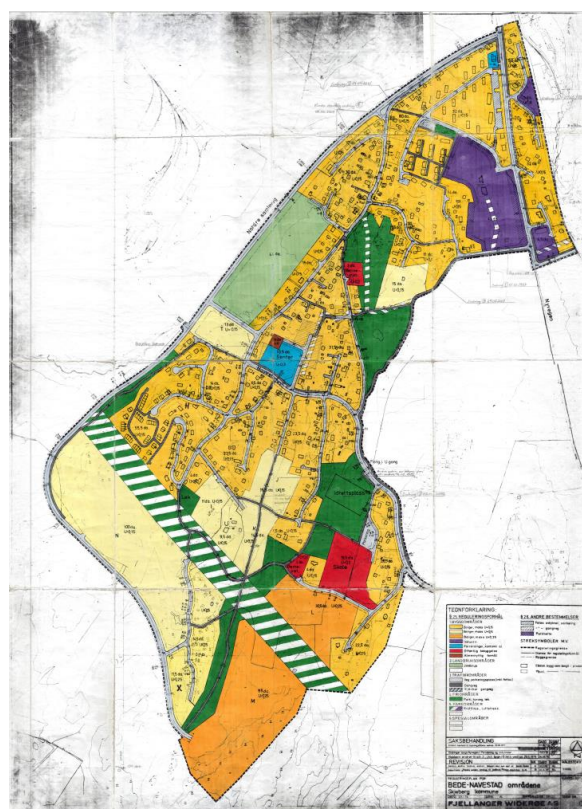
Bede-Navestad

13.02.1979

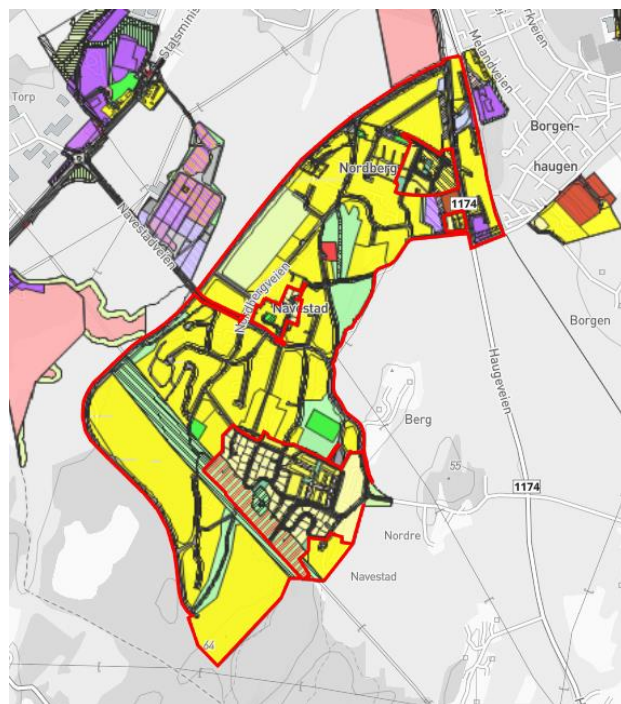
Oversiktskart



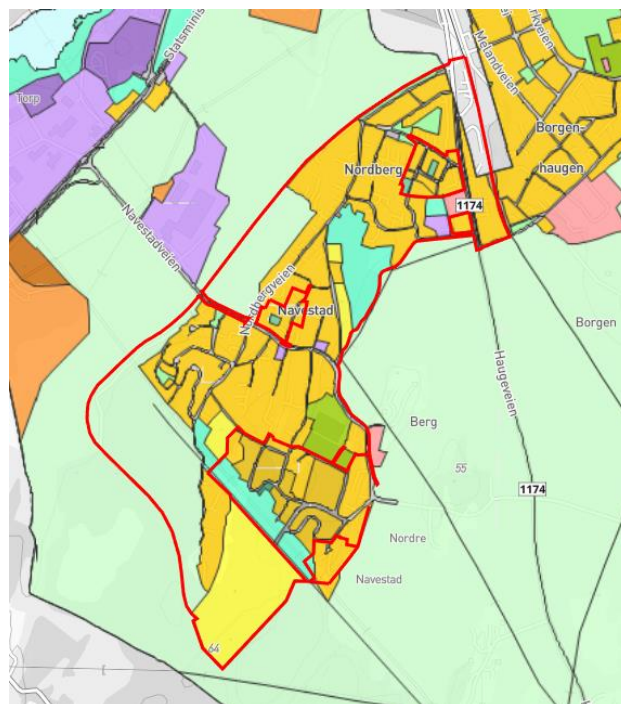
Reguleringsplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Reguleringsplan– digitalisert kart



Arealformål:

- Bolig

- Industri - Offentlig bebyggelse - Allmennyttig formål - Jordbruk - Vei - Parkeringsplass - Gangvei - Kjørbar gangvei - Kraftlinje, luftstrekk		
Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Det er registrert 19 dispensasjoner i planregisteret. Det gjelder dispensasjoner fra utnyttelsesgrad, arealformål, byggegrense, etasjeantall og bygningstype. Antallet dispensasjoner kan tyde på at planen er utdatert i forhold til dagens praksis og bidrar til å uthule planens virkning. Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Bør oppheves
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Deler av planområdet er opphevet og dekket av nyere reguleringsplaner: • Del av Bede (gnr. 1046 bnr. 80) (planID 28009), vedtatt 09.02.2006 • Nordbergsvingen 24A (planID 28010), vedtatt 16.03.2006 • Haugeveien 13 (planID 28013), vedtatt 18.05.2015 • Smelteverksløkka (planID 28015), vedtatt 26.09.2013 • Navestad - Berg søndre (planID 28016), vedtatt 21.06.2018 Siden planen ble vedtatt er det også gjennomført 6 mindre endringer av planen.	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, plankartet har blitt digitalisert i ettertid.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Området fremstår delvis gjennomført etter intensjonen i planen. De regulerte boligfeltene som ikke er gjennomført, er tilbakeført til grøntarealer i KPA eller satt av til fremtidig boligbygging, men med krav om ny reguleringsplan. Noen av veiene og gang- og sykkelveien er ikke realisert.	Nøytral

	For områdene som er ferdig utbygd, ser utbyggingen stort sett ut til å samsvare med plankartet. I noen tilfeller har veien blitt forskjøvet fra det plankartet har regulert til. Flere av boligene er oppført utenfor byggegrensen.	
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Planen har stort sett byggegrense mot kommunal vei, men med sporadiske hull som gjør at enkelte eiendommer ikke har regulert byggegrense. Det er også manglende byggegrense for enkelte korte veistrekker. Det er regulert byggegrense langs hele fylkesveien. Eksisterende bygninger er hovedsakelig oppført mer enn 5 meter fra kommunal vei og er dermed i tråd med bestemmelse § 4.4 i KPA. Noen av boligene er derimot oppført nærmere veien enn dette. Langs fylkesveien er boligene plassert nærmere enn 50 m, som er det generelle avstandskravet i veiloven § 29. Dette kravet vil gjelde dersom planen oppheves. Å oppheve planen kan derfor føre til en økning av dispensasjonssaker. Gitt planområdets ferdig utbygde karakter, anses denne økningen å være av begrenset omfang.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Reguleringsplanen overlapper med jernbaneeiendom 1048/306. Berørt areal er regulert til bolig, industri og kjørevei i reguleringsplanen. Det er kommunedelplan Intercity Borg bryggerier – Klavestad som er nyeste vedtatte plan for området i nord. Overlappende område er regulert til baneformål. Det er KPA som er nyeste vedtatte plan i sør, der er området satt av til baneformål. Det er med andre ord bane som er gjeldende formål for den delen av jernbaneeiendommen som overlapper med reguleringsplanen. Reguleringsplanen angir ikke egne byggegrenser mot jernbanen. I enkelte tilfeller fungerer byggegrensen langs vei også som byggegrense langs jernbanen. KPA har heller ikke hensynssoner eller bestemmelser om avstandskrav til jernbanen. Kommunedelplanen intercity har derimot en båndleggingssone over arealene langs jernbanen. Den forbyr søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre, vanskeliggjøre eller fordyre utbygging av jernbane- og veianlegg. Videre skal også alle	Nøytral

	søknadsplikteige tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a, b, d, f, g, k og m alltid forelegges Bane NOR og Viken fylkeskommune for uttalelse, før vedtak fattes. I tillegg gjelder avstandskravet i jernbaneloven § 10 med forbud diverse tiltak innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, uten avtale med sporanleggets eier. Oppheving av reguleringsplanen ser ikke ut til å få negative konsekvenser for jernbaneinteresser.	
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Ja, planen har utnyttelsesgrad i form av både maksimalt bebygd areal (BYA) på tomten og etasjeantall for boligbebyggelse, offentlig boligbebyggelse, forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg, og område for allmennyttig formål. For industri er det bestemmelser om BYA, men ikke høyde.	Nøytral
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja, reglene for beregning av utnyttelsesgrad for denne planen følger Byggeforskrift 1969.	Bør oppheves
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Ja.	Nøytral
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I kommuneplanen er området disponert til bebyggelse og anlegg, fremtidig boligbebyggelse, idrettsanlegg, offentlig eller privat tjenesteyting, næringsvirksomhet, vei, parkering, friområde, LNFR og blå/grønnstruktur. Det er avvikende arealformål der reguleringsplanen regulerer til offentlig bygg og KPA til bolig. Flere av områdene som er regulert til bolig i reguleringsplanen, men ikke er gjennomført, er omregulert til blå/grønnstruktur, friområde og LNF i KPA. I motsatt tilfelle, er deler av parkområdet i reguleringsplanen omregulert til fremtidig boligbebyggelse i KPA. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplanen, da KPA er nyeste vedtatte plan. Deler av området ligger inne i fortettingsstrategien med lav eller moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: • Hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred	Nøytral

	• Hensynssone H560 Bevaring naturmiljø • Hensynssone H210 og H220 støy • Båndleggingssone H740 Kraftnett • Bestemmelsesområde kulturlandskap (BS_Landskap_09, BS_Landskap_42 og BS_Landskap_01) <u>Kommunedelplan - InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og Fv. 118 Ny Sarpsbru</u> For en liten del av reguleringsområdet i nordvest gjelder kommunedelplanen InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og Fv. 118 Ny Sarpsbru. I kommunedelplanen er området disponert til bebyggelse og anlegg, friområde, vei og bane. Det er avvikende formål der reguleringsplanen regulerer til forretning, bolig, kjørevei og industri, mens kommunedelplanen regulerer til bebyggelse og anlegg og bane. Planområde berøres av: • H910 reguleringsplan skal fortsatt gjelde • H810 krav om felles planlegging • H710 båndlegging for regulering etter pbl	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	• Høydeangivelsene på 2 etasjer ivaretas ikke direkte i overordnet plan, lov eller forskrift, men pbl. § 29-4 angir maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter uten hjemmel i plan. Siden bebyggelsesplanen ikke sier noe om høyden på etasjer, vil lovparagrafen være gjeldende. Det er ikke store avvik mellom lovparagrafen og reguleringsplanen, og oppheving vil sannsynligvis ikke påvirke høyden på bebyggelsen i stor grad. • Planen regulerer flere friområder. De fleste av disse blir ivaretatt i KPA. Unntakene er: - en liten del av parkområdet langs vestsiden av idrettsplassen (denne er nedbygd og fremstår ikke lenger som et grøntområde) - en stripe langs Hanserabben, - lekeplassen Fe1 på eiendom 1048/68	Nøytral

	- parkområdet langs gang- og sykkelveien sør for høyspenningsanlegget Til gjengjeld er det innført mange mindre grøntområder i boligfeltene i KPA, i tillegg til at flere hele boligfelt D, N og T er tilbakeført til blå/grønnstruktur og LNF. Friområdet rundt idrettsanlegget er i KPA fått formål som idrettsanlegg, da også områdene rundt i stor grad er utbygd med diverse idrettsanlegg med tilhørende parkeringsplass. • Det er registrert kulturmiljø (Sarpsfossen, Borregaard og Hafslund) som er ivaretatt gjennom bestemmelsesområde BS_Landskap_01 i KPA, samt diverse kulturminner som ivaretas gjennom kulturminneloven. • Tiltaksanalysen viser treff på svært viktige friluftslivsområder (Hansebråten 1045/97, Delås, Skogro barnehage og Gastri borettslag 1047/36) og viktig friluftslivsområde (Ulstrups vei 1048/7). Videre viser den flere treff som er relevant for naturmangfold, blant annet arter av særlig stor forvaltningsinteresse (ask, dvergspett, granmeis, grønnfink, gulspurv og hønsehauk) og stor forvaltningsinteresse (gråspurv, lind, nyresildre, sanglerke, stær, taksvale, tårnseiler og tyrkerdue). Det er også gjort funn av naturtyper som er svært viktig og viktig for biologisk mangfold (hule eiker og dam med stor og liten salamander) og verdsatte naturtyper (hule eiker, store gamle trær og dam). Analysen viser også treff på dyrkbar jord, svært god og god jordkvalitet og gir utslag på konfliktkart med skog av høy bonitet. Dette har ingen praktisk betydning for at reguleringsplanen blir opphevet da funnene ikke er sikret gjennom reguleringsplanen, men er i større grad ivaretatt gjennom overordnede planer og annen lovgivning.	
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Antall dispensasjoner, avvik mellom regulerte og faktiske forhold, eldre beregningsregler for utnyttelsesgrad, samt få og lite utfyllende planbestemmelser gjør det vanskelig å tolke reguleringsplanen og oppfyller ikke kravene til teknisk innhold. Totalt sett kan vi si at reguleringsplanen ikke er egnet som informasjons- og beslutningsgrunnlag for videre utvikling av	Bør oppheves

	området, og derfor kan betegnes som en ikke-fungerende plan og kan med fordel oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav. Regulerte friområder som ikke er nedbygd, blir i hovedsak ivaretatt i KPA.	
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Ja, grøntområdet Fe1 bør sikres i KPA før reguleringsplanen oppheves. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til privat uteoppholdsområde.	Ja

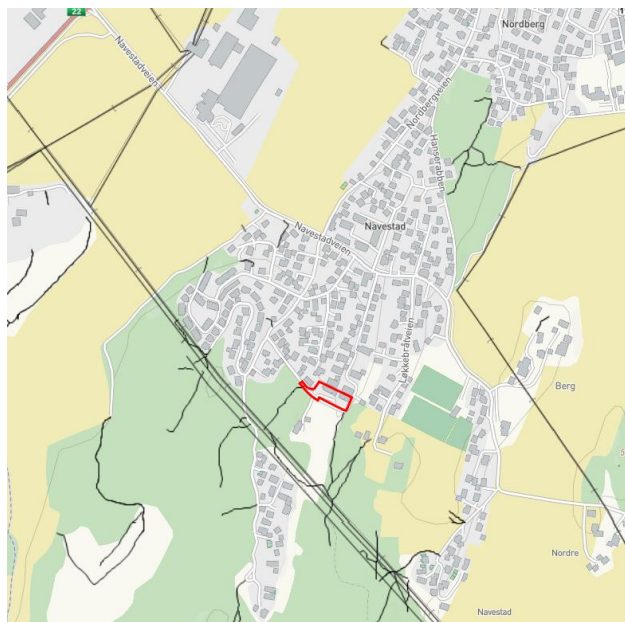


Plan-ID: 28026

Bede-Navestad - bebyggelsesplan for felt K (nordre)

05.03.2002

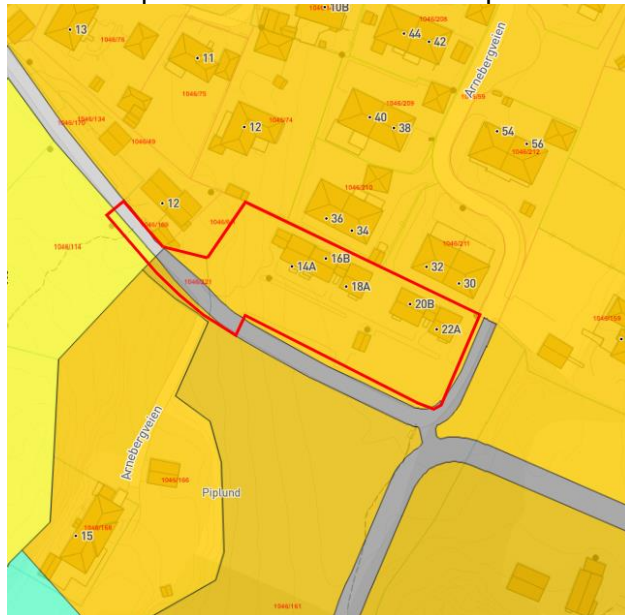
Oversiktskart



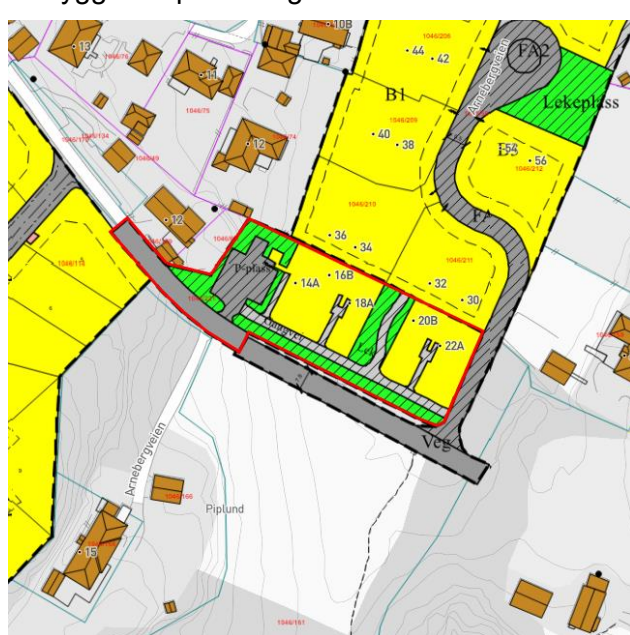
Bebyggelsesplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel/sentrumsplanen



Bebyggelsesplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

- Konsentrert småhusutbygging
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass/garasjeanlegg
- Felles lekeareal for barn

Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Det er ingen registrert i planregisteret (arealplaner.no). Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Nei.	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, planen har blitt digitalisert i ettertid, men uten å videreføre omrisset av bygningskroppene.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Utforming og antall boliger samsvarer med bebyggelsesplanen. Arealet satt av til lek er mindre enn plankartet viser til. Det er ikke oppført noen lekeapparater og området fremstår som en åpen gresslette. Gangveien som skulle gå gjennom lekearealet er ikke oppført. Gangveien som går parallelt med Arnebergveien er realisert flere meter nærmere boligene enn det var regulert til. Området satt av til parkering i plankartet er et grøntareal, mens parkeringsplassen er oppført langs Arnebergveien der det er regulert til konsentrert småhusutbygging og gangareal. Totalt er det en del avvik mellom plankartet og utbygging, noe som er med å svekke planens styringsevne for området.	Bør oppheves
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei.	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei, bebyggelsesplanen har ikke egne opplysninger om utnyttelsesgrad.	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt

Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Nei. Bebyggelsesplanen har ikke egne bestemmelser og det blir derfor bestemmelsene til tilhørende reguleringsplan som er gjeldende. Bebyggelsesplanen overlapper med to ulike delfelt i reguleringsplanen og har delvis motstridende arealformål, noe som gjør det vanskelig å tolke planen.	Bør oppheves
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	• I KPA er området disponert til bebyggelse og anlegg, vei og fremtidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det er avvikende arealformål der det er regulert til lekeareal og parkering i bebyggelsesplanen, og bebyggelse og anlegg i KPA. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran bebyggelsesplanen, da KPA er nyeste vedtatte plan. For en liten del av veiarealet i sør vil reguleringsplan Navestad - Berg søndre (planID 28016) være gjeldende. Området ligger inne i fortettingsstrategien med lav eller moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: - Bestemmelsesområde for kulturlandskap (BS_Landskap_42) - Delvis detaljeringssone H910 - Delvis hensynssone H320 Faresone flom og overvann - Delvis hensynssone H310 Faresone skred • Bebyggelsesplanen har ikke egne bestemmelser, så her er det ikke avvik.	Nøytral
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	• Planen regulerer en lekeplass som ikke er videreført i overordnet plan. Lekeplassen er ikke realisert. Området fremstår som en åpen gresslette. • Høydeangivelsene på 2 etasjer ivaretas ikke direkte i overordnet plan, lov eller forskrift, men pbl. § 29-4 angir maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter uten hjemmel i plan. Siden bebyggelsesplanen ikke sier noe om høyden på etasjer, vil lovparagrafen være gjeldende. Det vurderes ikke å være store forskjeller mellom høydene som tillates i bebyggelsesplanen og lovparagrafen. Oppheving vil sannsynligvis ikke påvirke områdets karakter i betydelig grad.	Bør videreføres

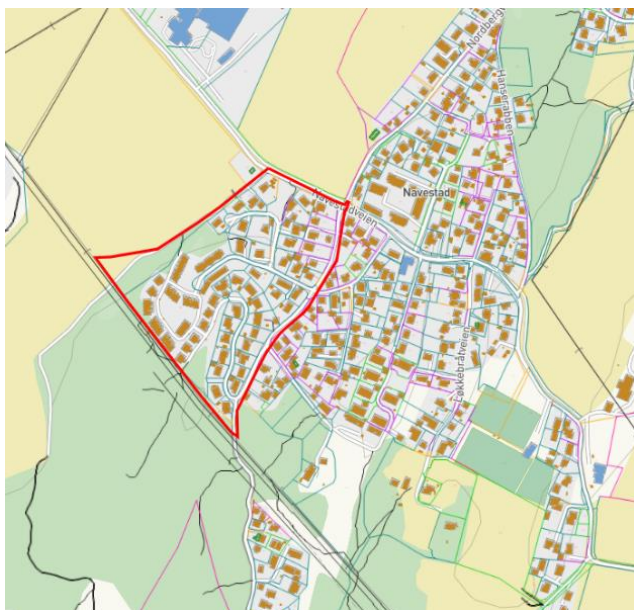
	• Utover dette er det ikke avdekket hensyn i bebyggelsesplanen som ikke ivaretas i overordnet plan.	
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Avvikene mellom plan og utbygging, samt mangelen på egne bestemmelser, utnyttelsesgrad og motstrid med tilhørende reguleringsplan gjør det vanskelig å tolke bebyggelsesplanen. Ut fra dette kan vi si at planen ikke fungerer som informasjon- og beslutningsgrunnlag, og derfor kan betegnes som ikke-fungerende. Dette gjelder spesielt om tilhørende reguleringsplan oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav.	Bør oppheves
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Ja, areal til friområde og lekeplass bør sikres i KPA før planen oppheves. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til offentlig friområde før vedtak om oppheving.	Ja

Plan-ID: 28020

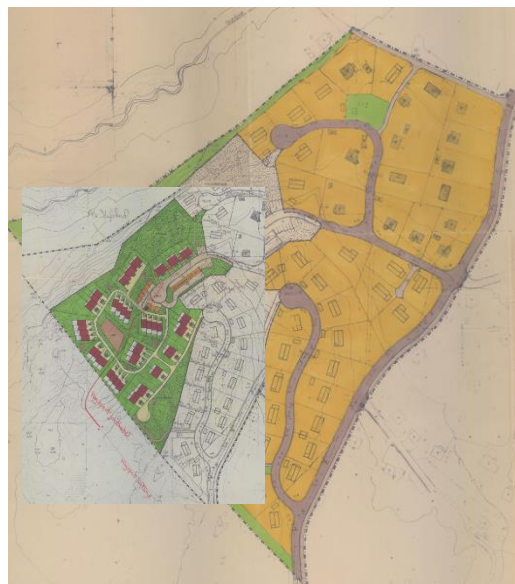
Bede-Navestad - bebyggelsesplan for felt H

20.12.1973

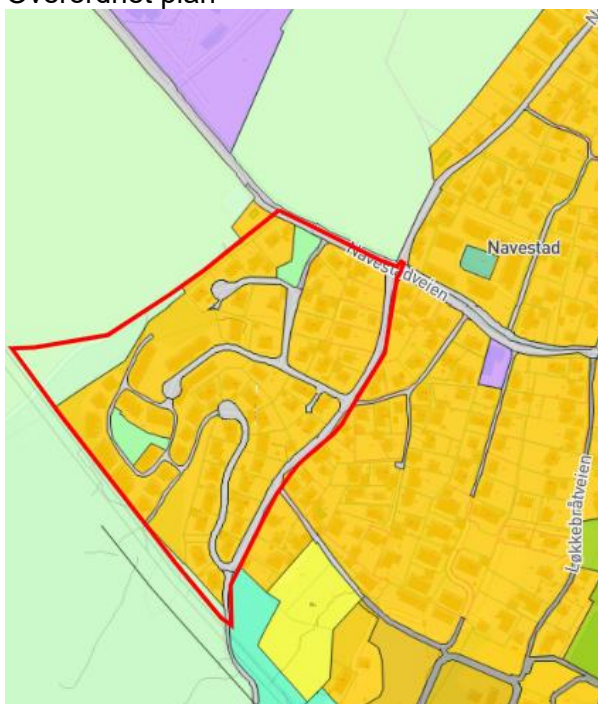
Oversikt



Bebyggelsesplan – originalt kart fra 1975 ved endring (opprinnelig kart fra 1973 er ikke digitalisert)



Overordnet plan



Bebyggelsesplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

- Bolig
- Felles grøntareal
- Felles lekeareal
- Parkeringsplass
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei

Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Det er registrert to dispensasjoner i planregisteret, men ingen av disse er innenfor avgrensningen til denne bebyggelsesplanen, men for selve reguleringsplanen Bede/Navestad. Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Det er vedtatt en endring av planen i 1975. Det virker til å handle om en endring i form av en reduksjon av antall boenheter for å ta hensyn til høyspentlinje og høyspent jordkabel.	Nøytral
Plankvalitet		
Har arealplanen digitalt plankart?	Delvis. Det opprinnelige kartet fra 1973 ligger ikke i planregisteret og det er dermed uvisst om det var annerledes enn kartene ved endring av planen i 1975. Det foreligger to plankart for bebyggelsesplanen ved endring av planen. Begge har oppgitt en U-grad på 0,20. Plankartene har ikke tatt med seg byggegrenser mot kjørevei noe som kan være forvirrende når reguleringsplanen har regulert inn dette.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Området fremstår som ferdig utbygd og består av eneboliger, rekkehus over 2 etasje i kjeder, lekeplass, parkering og kjørevei. Regulert lekeplass i nord (1046/6) er ikke opparbeidet, men det ser ut til å ha vært noe politisk behandling rundt opparbeidelse av areal for lek innenfor planområdet. Lekeplassen i sørvest er opparbeidet.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Nei, men reguleringsplanen har delvis dette.	
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Ja, planen har utnyttelsesgrad på 0,2 og angir etasjeantall på nesten all bebyggelse.	Nøytral
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja. Det kan derfor bli uoversiktlig å sette seg inn i hva som inngår i beregningen av utnyttelsesgraden.	Bør oppheves

Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Nei. Finner ikke egne bestemmelser for denne bebyggelsesplanen. Antar dermed at reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Bede-Navestad (28003) er gjeldende.	Bør oppheves
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser? • Tiltaksanalyse	Stort sett i tråd med formål, men arealplanen har LNFR-formål der hvor bebyggelsesplanen har felles grøntareal for et areal mot nordvest. Arealplanen har regulert mer til formålet bebyggelse og anlegg enn hva bebyggelsesplanen legger opp til. Dette foreslås endret i en mindre endring av KPA. Den bebygde delen av området ligger inne i fortettingsstrategien med lav eller moderat fortetting (lilla i kart). <u>Planområdet berøres av:</u> Båndleggingssone høyspenningsanlegg (H740) Bestemmelsesområde kulturlandskap (01, 09, 42) Faresone flom og overvann (H320) Faresone skred (H310) Støysone (H210 og 220_Veg) Kulturminner (Enkeltminner) Ingen avvikende bestemmelser da bebyggelsesplanen ikke har egne bestemmelser. Tiltaksanalysen viser treff på arter av særlig stor og stor forvaltningsinteresse (ask, nyresildre), flere fremmede arter, forurenset grunn (Hafslund – nedlagt skytebane) og svært viktig friluftslivsområde (Gastris borettslag 1047/36 og Delås nærturterreng). Dette har ingen praktisk betydning for at reguleringsplanen blir opphevet da funnene ikke er sikret gjennom reguleringsplanen, men er i større grad ivaretatt gjennom overordnede planer og annen lovgivning.	Nøytral
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass	Bestemmelser fra planID (28003) angir at det kan oppføres frittliggende bolighus i 1. etasje. Imidlertid har det også blitt oppført rekkehus i både 1 og 2 etasjer i tråd med bebyggelsesplanen. Areal for lek i sørvest blir videreført i overordnet plan (KPA). Øvrig friområde blir også sikret som uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel. En god del areal avsatt til grønt friområde/fellesareal er ikke sikret i KPA.	Bør oppheves

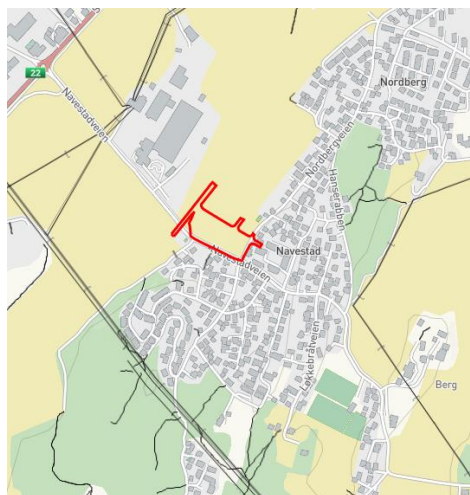
• Annet		
Konklusjon		
Bør planen oppheves?	Planen kan med fordel oppheves. Planen er gammel, mangler konkrete og tydelige egne bestemmelser og gir en lav utnyttelse. Bebyggelsesplanen er vedtatt før selve reguleringsplanen, noe som gjør saksbehandling komplisert. Det vil med andre ord si at man ofte kan havne i situasjoner hvor det er uklart hva som er det riktige plangrunnlaget. Blant annet byggegrenser langs offentlig vei, her vil i utgangspunktet reguleringsplanen sin angivelse av byggegrense komme til anvendelse, mens andre detaljer må forholde seg til bebyggelsesplanen.	Bør oppheves
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Lekeplass som er regulert i bebyggelsesplanen som ikke er opparbeidet er erstattet med et større grønt friområde i KPA som også følger fornuftige eiendomsgrenser. Øvrig areal til friområder bør sikres i KPA. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til privat uteoppholdsareal før vedtak om oppheving.	Ja



Plan-ID: 28021

Bede-Navestad – bebyggelsesplan felt T

24.05.1973

Arealformål: bolig og vei**Kommuneplanens arealdel 2024-2036:** LNF, vei og bebyggelse og anlegg

Bebyggelsesplanen er ikke realisert og arealet er hovedsakelig avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel (KPA). Det vil dermed ikke tillates for utbygging for området slik arealformålene er nå. Kommunen har gjort en enkel vurdering av planen på tross av at den ikke er i tråd med KPA. I utgangspunktet kunne denne bebyggelsesplanen vært opphevet ved forenklet saksbehandling etter plan- og bygningsloven § 12-14 fjerde ledd.

Realiseringsgrad: ingen deler av planen er realisert

Bevaringshensyn:	Beskrivelse	Vurdering
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet	Det er mistanke om forurenset grunn over nesten hele planområdet. Det er ingen	Stort behov for revidering

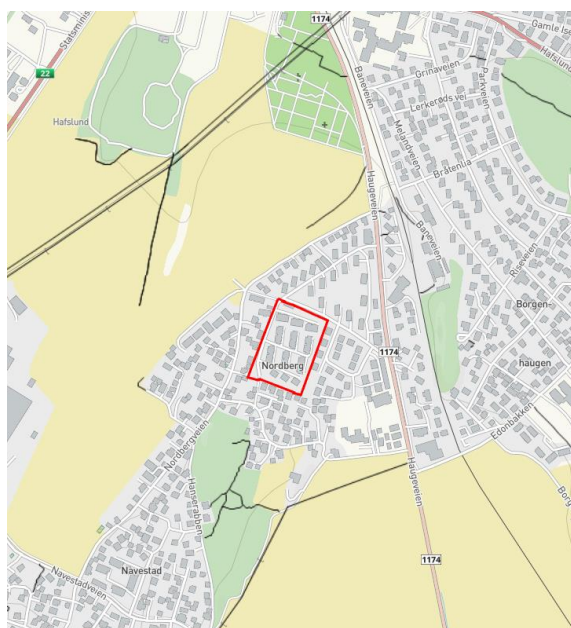
○ Forurensset grunn	informasjon i planen som tilsier at dette er undersøkt. Hoveddelen av området befinner seg innenfor gul støysone, og en liten del innenfor rød støysone. Bebyggelsesplanen har ikke bestemmelser som sikrer tilstrekkelig støydemping for boligbebyggelsen som er planlagt.	
• Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Tiltaksanalysen viser treff på jord av svært god kvalitet.	Stort behov for revidering
• Naturmangfold ○ Naturvernområder og forslåtte verneområder ○ Naturtyper med KU-verdi ○ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) ○ Inngrepsfri natur ○ Geologisk arv	Det er ikke avdekket at noen av disse punktene slår inn her, men det kan ikke utelukke at det er viktige verdier innenfor naturmangfold.	Stort behov for revidering
• Vannmiljøkvalitet	Ikke relevant	
• Kulturminner og kulturmiljø	Området er registrert på riksantikvarens KULA-register som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse). Det er også registrert to funn av kulturminner innenfor planområdet. Dette er ikke hensyntatt i planen.	Noe behov for revidering
• Landskap	Området befinner seg innenfor bestemmelsesområde BS_Landskap_01 Sarpfossen og Hafslund i kommuneplanens arealdel.	Noe behov for revidering
• Friluftsliv	Ikke relevant	
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Ikke relevant	
• Vernede vassdrag	Ikke relevant	
• Jordvern	Området består dyrket mark og jord av svært god jordkvalitet.	Stort behov for revidering
Samfunnssikkerhet:	Beskrivelse	Vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100	Deler av området befinner seg innenfor aktsomhetsområde for flom og aktsomhetsområde for kvikkleireskred.	Stort behov for revidering

• Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter		
Konklusjon:		
Bør planen videreføres uendret?	Nei	
Endring av planen: • Bør planen endres?	Nei	
• Forenklet endringsprosess?	Nei	
Oppheving av planen: • Bør planen oppheves?	Ja	Bør oppheves
• Forenklet opphevingsprosess?	Bebyggelsesplanen vil oppheves gjennom ordinær opphevingsprosess.	



Plan-ID: 28022 Bede-Navestad – bebyggelsesplan Ulstrups vei 15.11.1973

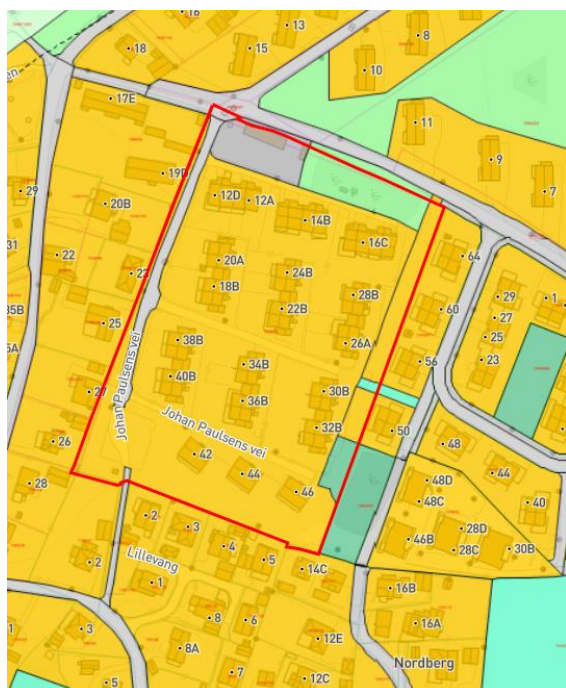
Oversiktskart



Bebyggelsesplan – originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Bebyggelsesplan – digitalisert kart



Arealformål:

- Rekkehus
- Dobb.hus med carport
- Småleiligheter
- Kjørevei, parkering, gårds plass med carport
- Trafikklfri gate og gårds plass

- Gangvei - Sandkasselekeplass - Tørkeplass - Oppdelte hagearealer - Fellesarealer		
Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Ingen registrert i planregisteret. Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Nei	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, plankartet er lagt over i webinnsyn med oppdaterte arealformål (felles grøntareal, kjørevei, gatetun, felles parkeringsplass og boliger). Det digitale plankartet mangler detaljer om utnyttelsesgrad, gangvei, type bebyggelse etc.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Utbygging av boliger, hagearealer og vei følger samme struktur som plankartet, men det er noen forskyvninger mellom byggenes og veiens plassering i plankartet og i virkeligheten. Dette fører til uheldige avvik mellom arealformålene og faktisk utbygging. Lekeplassen er opparbeidet etter planen med diverse lekestativ, huske, benker og sandkasse. Gangveien er ikke opparbeidet.	Bør oppheves
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Nei, bebyggelsesplanen har ikke byggegrenser mot kommunal vei. Dersom man tolker inntegningen av boligene på plankartet som styrende for boligenes plassering og utforming så er de å regne som byggegrenser. Eksisterende bygninger er hovedsakelig oppført mer enn 5 meter fra kommunal vei og er dermed i tråd med bestemmelse § 4.4 i KPA. Ved å oppheve planen åpner man derfor for bebyggelse noe tettere på veien. Gitt planområdets ferdig utbygde karakter, anses det lite sannsynlig.	Nøytral

Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Ja, planen har utnyttelsesgrad på 0,2 og påpeker at bebyggelsen skal oppføres i 2 etasjer. Denne informasjonen er derimot ikke videreført til det digitale plankartet. Planen oppgir også sum boligareal innenfor planområdet.	Nøytral
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja, beregningsreglene følger Byggeforskrift 1969. Det kan derfor bli uoversiktlig å finne ut av hva som inngår i beregningen av utnyttelsesgraden.	Bør oppheves
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Planen har ikke egne bestemmelser.	Bør oppheves
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I kommuneplanen er området disponert til bebyggelse og anlegg, friområde, parkering, vei, blå/grønnstruktur og uteoppholdsareal. Det er avvikende formål mellom planene der bebyggelsesplanen regulerer til oppdelte hagearealer, kjørevei og parkeringsplass i sør, og bebyggelse og anlegg i KPA. Ved motstrid gjelder KPA foran bebyggelsesplanen, da dette er nyeste vedtatte plan. Området ligger inne i fortettingsstrategien med lav eller moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: • Hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred Bebyggelsesplanen har ikke egne bestemmelser, så det er ikke avvik her.	Nøytral
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde	• Høydeangivelsene på 2 etasjer ivaretas ikke direkte i overordnet plan, lov eller forskrift, men pbl. § 29-4 angir maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter uten hjemmel i plan. Siden bebyggelsesplanen ikke sier noe om høyden på etasjer, vil lovparagrafen være gjeldende. Det vurderes ikke å være store forskjeller mellom høydene som tillates i bebyggelsesplanen og lovparagrafen. Oppheving vil sannsynligvis ikke påvirke områdets karakter i betydelig grad.	Nøytral

• Lekeplass • Annet	• Lekeplassen er registrert viktig friluftslivsområde (Ulstrups vei 1048/7) og er ivaretatt i KPA.	
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Avvikene mellom plan og utbygging, eldre beregningsregler for utnyttelsesgrad og mangelen på egne bestemmelser, vil gjøre det vanskelig å tolke bebyggelsesplanen om tilhørende reguleringsplan oppheves. Ut fra dette kan vi si at planen ikke fungerer som informasjon- og beslutningsgrunnlag, og derfor kan betegnes som ikke-fungerende. Dette gjelder spesielt om tilhørende reguleringsplan oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav.	Bør oppheves
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Ja. Friområder bør sikres i KPA. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til privat uteoppholdsareal før vedtak om oppheving.	Ja

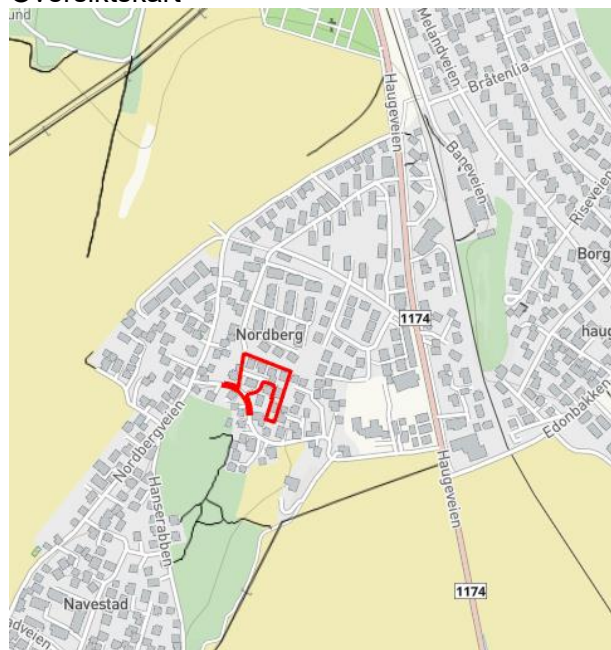


Plan-ID: 28023

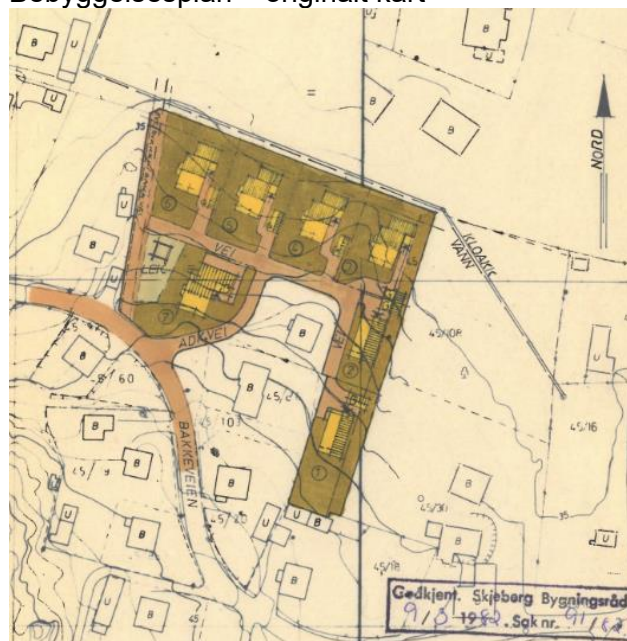
Bede-Navestad - bebyggelsesplan Lillevang

09.03.1982

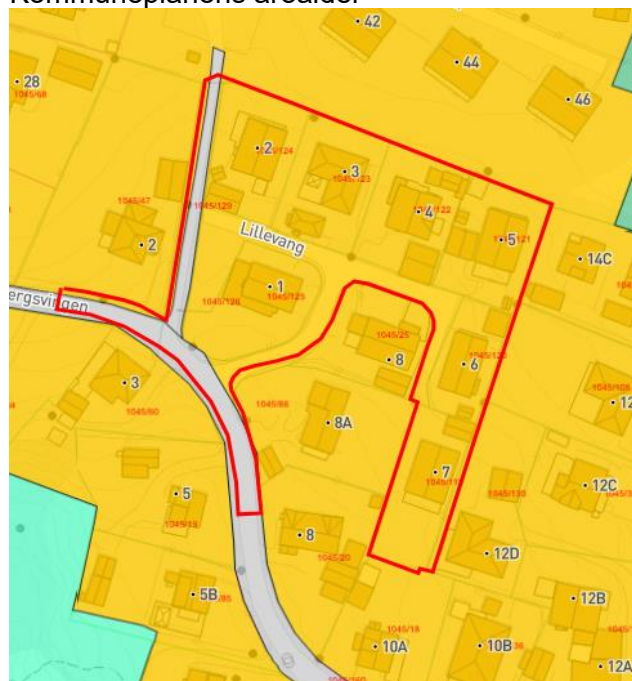
Oversiktskart



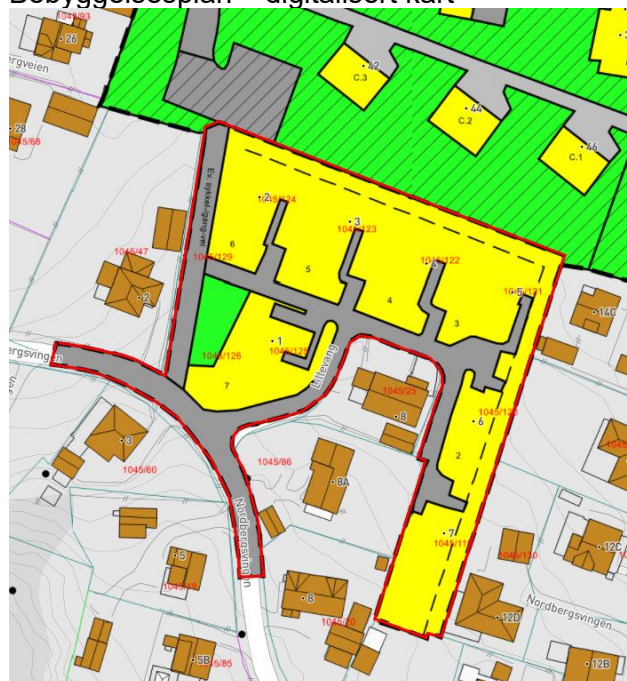
Bebyggelsesplan – originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Bebyggelsesplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

- Vei
- Sykkel- og gangvei
- Lekeplass
- Bolig

Vurderingskriterier**Beskrivelse****Vurdering**

Dispensasjoner: antall og typer

Det er ingen registrert i planregisteret (arealplaner.no).

Nøytral

	Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Nei.	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, planen har i ettertid blitt digitalisert, men uten inntegning av bygningskropper.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Boligene er oppført i samme antall som er tegnet inn i det originale plankartet, men har delvis fått en annen utforming, størrelse og plassering innenfor tomtene. Hovedveiene og gang/sykkelvei er opparbeidet etter intensjonene i planen. Avkjørsler inn på boligtomtene avviker delvis fra bebyggelsesplanen. Noen av boligene og garasjebygningene står dermed oppført på regulert veiareal. Lekeplassen er ikke opparbeidet. Totalt sett er hovedtrekkene i bebyggelsesplanen fulgt, selv om detaljene avviker.	Bør oppheves
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Nei, bebyggelsesplanen har ikke byggegrenser mot kommunal vei. Dersom man tolker inntegningen av boligene på plankartet som styrende for boligenes plassering og utforming så er de å regne som byggegrenser. Eksisterende bygninger er hovedsakelig oppført mer enn 5 meter fra kommunal vei og er dermed i tråd med bestemmelse § 4.4 i KPA. Ved å oppheve planen åpner man derfor for bebyggelse noe tettere på veien. Gitt planområdets ferdig utbygde karakter, anses det lite sannsynlig.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei.	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei.	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt

Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Planen har ikke egne bestemmelser. Det originale plankartet til bebyggelsesplanen mangler tegnforklaring som forklarer arealformålene. Det kan derfor bli uoversiktlig å tolke hvilke arealformål og bestemmelser som gjelder for området.	Bør oppheves
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	• I KPA er området disponert til bebyggelse og anlegg og vei. Det er avvikende arealformål der det er regulert til lekeareal og vei i bebyggelsesplanen, og bebyggelse og anlegg i KPA. Ved motstrid vil KPA gjelde foran bebyggelsesplanen, da dette er nyeste vedtatte plan. Området ligger inne i fortettingsstrategien med lav eller moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: • Delvis hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred Bebyggelsesplanen har ikke egne bestemmelser, så her er det ikke avvik.	Nøytral
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	• Planen regulerer en lekeplass som ikke er videreført i overordnet plan. Lekeplassen er ikke realisert. Området fremstår som en åpen gresslette. Siden bebyggelsesplanen ikke har egne bestemmelser og rekkefølgekrav, manges det virkemidler som kan kreve at lekeplassen oppføres. • Høydeangivelsene på 2 etasjer ivaretas ikke direkte i overordnet plan, lov eller forskrift, men pbl. § 29-4 angir maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter uten hjemmel i plan. Siden bebyggelsesplanen ikke sier noe om høyden på etasjer, vil lovparagrafen være gjeldende. Det vurderes ikke å være store forskjeller mellom høydene som tillates i bebyggelsesplanen og lovparagrafen. Oppheving vil sannsynligvis ikke påvirke høyden på bebyggelsen i stor grad. • Utover dette er det ikke avdekket hensyn i bebyggelsesplanen som ikke ivaretas i overordnet plan.	Bør videreføres
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Manglende tegnforklaring, bestemmelser og uoverensstemmelser mellom originalt og digitalisert plankart gjør det vanskelig å tolke planen. Ut fra	Bør oppheves

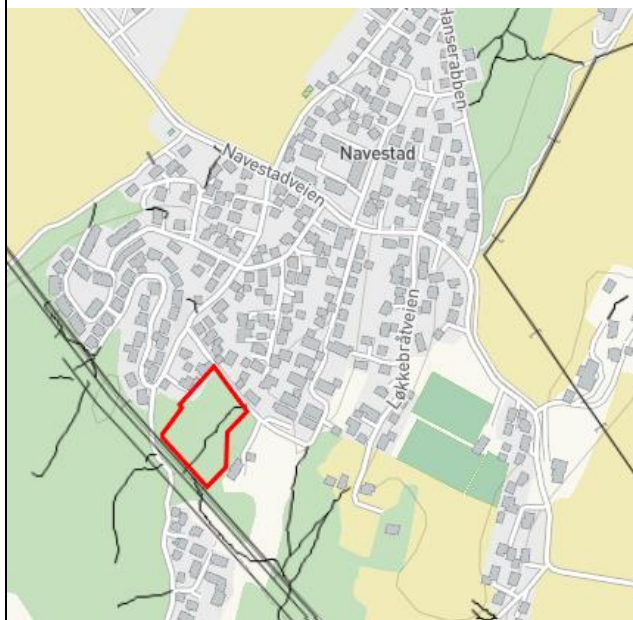
	dette kan vi si at planen er ikke-fungerende, spesielt når tilhørende reguleringsplan oppheves. Planen fungerer ikke som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og kan med fordel oppheves og kan med fordel oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav.	
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Areal avsatt til lekeplass bør sikres i KPA. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til privat uteoppholdsareal før vedtak om oppheving.	Ja



Plan-ID: 28024 – Bede-Navestad - delingsplan felt I

15.03.1988

Arealformål: Bolig, kjørevei, trafo og offentlig friområde (noe uklart om det er flere formål da plankartet er utydelig på dette)



Kommuneplanens arealdel 2024-2036: Fremtidig boligbebyggelse (B-21) og nåværende blågrønnstruktur



Bebyggelsesplanen er ikke realisert og det er gjennom KPA stilt krav om ny reguleringsplan for videre utvikling. Kommunen har på bakgrunn av dette gjort en enklere vurdering av planen.

De vurderingene som er gjort er basert på hvilket behov hvert enkelt tema anses å ha for revisjon, som en ny reguleringsplan uansett vil stille krav om for videre utredninger.

Utbyggingspotensiale:

Krav til ny reguleringsplan vil avdekke hva utbyggingspotensialet for dette området er. I gjeldende bebyggelsesplan var det avsatt til 15 tomter, mest sannsynligvis frittliggende småhusbebyggelse.		
Bevaringshensyn:	Beskrivelse	Vurdering
• Forurensing ○ Støy ○ Lokal luftkvalitet ○ Forurenset grunn	Det er ikke gjort noen funn som tyder på bevaringshensyn i relasjon til forurensning, men en eventuelt ny reguleringsplan må undersøke dette videre.	Stort behov
• Klima, inkl. karbonrike arealer som myr	Området er i dag dekket av skog.	Stort behov
• Naturmangfold ○ Naturvernområder og forslåtte verneområder ○ Naturtyper med KU-verdi ○ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (inkl. villrein) ○ Inngrepsfri natur ○ Geologisk arv	Området er ikke naturvernområde eller foreslått verneområde, det er ikke kartlagt naturtyper med KU-verdi, inngrepsfri natur eller geologisk arv. Det er gjort funn av art av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet (ask, registrert i 2019). Bebyggelsesplanen hensyntar ikke denne.	Stort behov
• Vannmiljøkvalitet	Ikke relevant	
• Kulturminner og kulturmiljø	Det er gjort funn av kulturminner innenfor planområdet: Piplund-Delås Lok.6, Bosetning-aktivitetsområde. Automatisk fredet. Eventuell ny reguleringsplan må undersøke dette videre.	Stort behov
• Landskap	Deler av området befinner seg innenfor bestemmelsesområde for kulturlandskap (BS_Landskap_42).	Stort behov
• Friluftsliv	Området grenser til svært viktig friluftslivsområde (Delås).	Stort behov
• Strandsonen langs sjøen og langs vassdrag	Ikke relevant	
• Vernede vassdrag	Ikke relevant	
• Jordvern	Ikke relevant	
Samfunnssikkerhet:	Beskrivelse	Vurdering
• Flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare • Klimatilpasning ○ Områder for 10- og 50-års flom ○ Områder med årlig skredsannsynlighet på 1/100	Tiltaksanalysen viser at deler av området i nord befinner seg innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Hoveddelen av området befinner seg under stort sett fraværende mulighet for marin leire, mens en del i nord er registrert som stor og svært stor (men usammenhengende eller tynt) mulighet for marin leire.	Stort behov

• Menneske- og virksomhetsbaserte farer og sårbarheter	Deler av området er underlagt hensynssone H320_faresone flom og overvann og H310_faresone skred i KPA. Eventuell ny reguleringsplan må undersøke dette videre.	
Konklusjon:		
Bør planen videreføres uendret?	Nei, planen tilfredsstiller ikke tekniske krav.	
Endring av planen: • Bør planen endres?	Ikke aktuelt	
• Forenklet endringsprosess?	Ikke aktuelt	
Oppheving av planen: • Bør planen oppheves?	Ja. Det er i KPA stilt krav om ny reguleringsplan for utvikling av boligbebyggelse.	Bør oppheves
• Forenklet opphevingsprosess?	Ikke aktuelt	

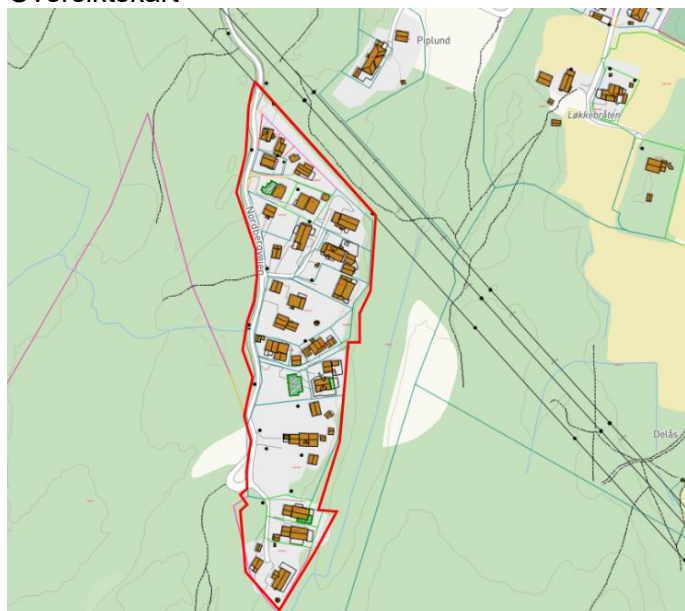


Plan-ID: 28025

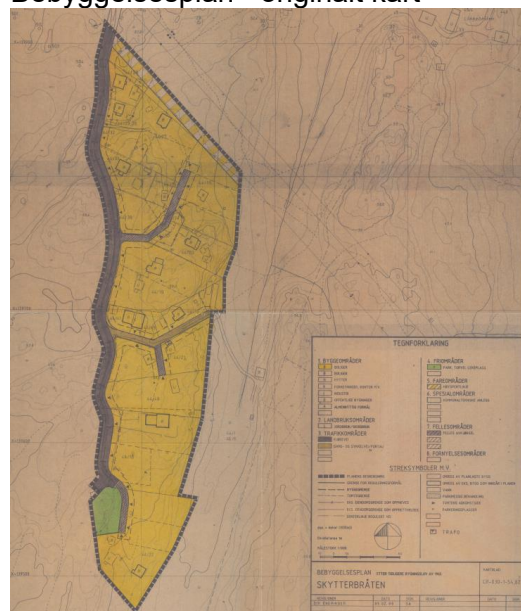
Bede-Navestad – bebyggelsesplan felt O-P Skytterbråten

13.02.1990

Oversiktskart



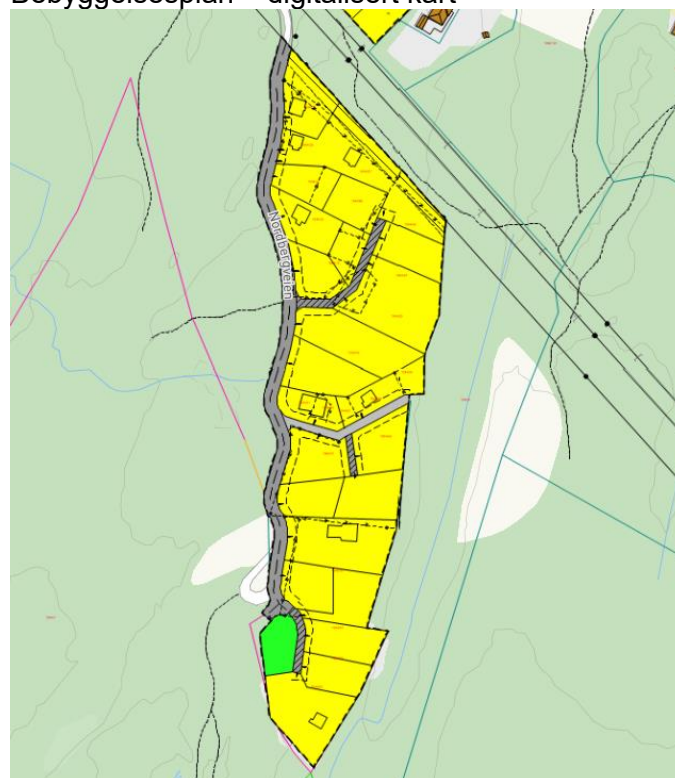
Bebyggelsesplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Bebyggelsesplan – digitalisert kart



Arealformål:

- Boliger
- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei/fortau
- Park, Turvei, Lekeplass
- Høyspentlinje

Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Ingen som er registrert i planregisteret (arealplaner.no). Det foreligger flere dispensasjoner innenfor planområdet som ikke er registrert i planregisteret. Det er blant annet gitt dispensasjon fra u-grad, høyder og boligtype. Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Nei, ingen omfattende. Men det er vedtatt en endring for å skyve en adkomstvei 4 meter mot øst på eiendom gnr./bnr. 1044/21.	Liten grad
Plankvalitet		
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, plankartet er lagt over i webinnsyn med nesten oppdaterte arealformål. Fareområde høyspentlinje er markert annerledes enn nyere lovverk.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Stort sett, men det er enkelte avvik hvor bebyggelse ikke er plassert innenfor regulert tomtegrense. Ett fåtall tomter er ikke utbygd.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ja, det er regulert byggegrenser mot offentlig vei. Den regulerte byggegrensen til offentlig vei er regulert 5 meter. Byggegrensen følger dermed samme avstandskrav som KPA bestemmelse § 4.4. Det er oppført bebyggelse enkelte steder innenfor byggegrensen mot vei. Oppheving av bebyggelsesplanen vil med andre ord ikke få betydning for avstandskrav til offentlig vei.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei, men reguleringsplanen (Bede-Navestad 28003) har – U: 0,15. Bebyggelsesplanen kunne med fordel videreført utnyttelsesgrad.	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja	Bør oppheves
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Nei. Noe upresist hva som er gjeldende bestemmelser innenfor bebyggelsesplanen, men byggesaker innenfor området har forholdt seg til bestemmelsene i reguleringsplan for Bede-Navestad (planID 28003).	Bør oppheves

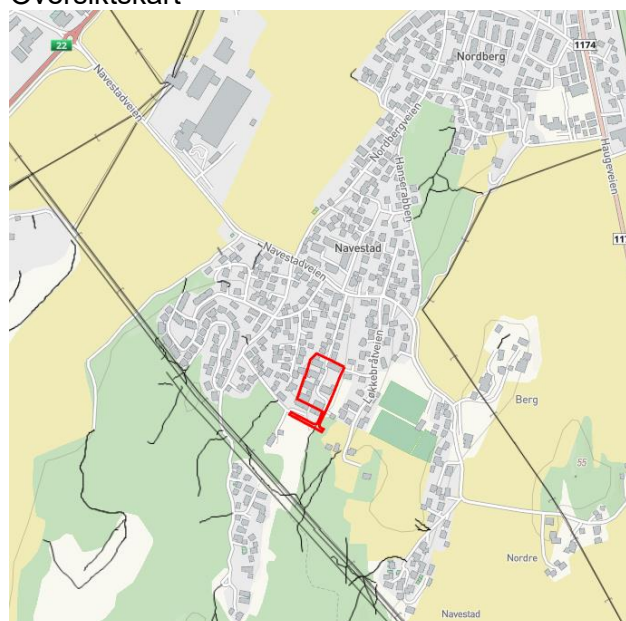
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser? • Tiltaksanalyse	Stort sett i tråd for arealformål, men areal avsatt til park, turvei og lekeplass (grønt formål) er ikke ivaretatt i KPA. <u>Planområdet berøres av:</u> Grenser til båndleggingssone – høyspenningsanlegg (H370) Bestemmelsesområde – kulturlandskap_42 Grenser til detaljeringssone (H910) – reguleringsplan skal fortsatt gjelde Faresone flom og overvann (H320) Faresone skred (H310) Støysone (H220_Skytebane) Området ligger inne i fortettingsstrategien med lav eller moderat fortetting (lilla i kart). Tiltaksanalysen viser treff på fremmede arter (kjempebjørnekjeks) og svært viktig friluftslivsområde (Nærturterreng). Dette har ingen praktisk betydning for at reguleringsplanen blir opphevet da alle ikke er sikret gjennom reguleringsplanen, men er ivaretatt gjennom overordnede planer og annen lovgivning.	Nøytral
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	Reguleringsplanens bestemmelser angir at det kan oppføres frittliggende bolighus i 1. etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Det er krav om plass til 1 garasje og garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Gesims- og sokkelhøyde skal fastsettes av bygningsrådet. Gitt at området i stor grad er ferdig utbygd og det er innvilget dispensasjoner fra høydebestemmelsen, vurderes det at oppheving ikke vil endre områdets karakter i betydelig grad.	Nøytral
Konklusjon		
Bør planen oppheves?	Ja. Bebyggelsesplanen er dels uthulet ved at det er gitt dispensasjoner i flere tilfeller til regulert etasjehøyde.	Bør oppheves
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Regulert friområde bør sikres i KPA. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til privat uteoppholdsareal før vedtak om oppheving.	Ja

Plan-ID: 28006

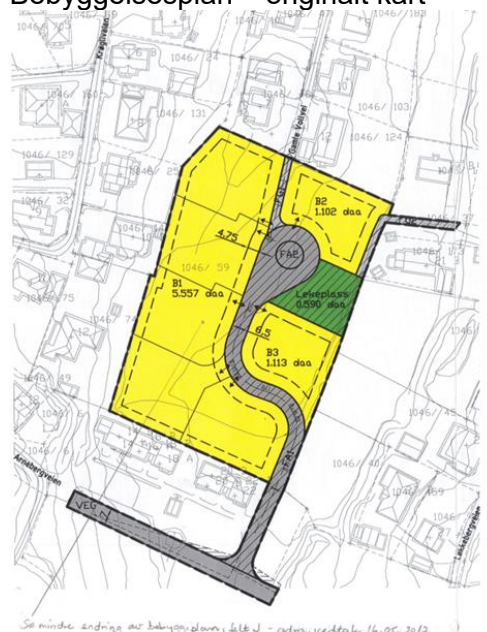
Bede-Navestad - bebyggelsesplan felt J

01.09.2009

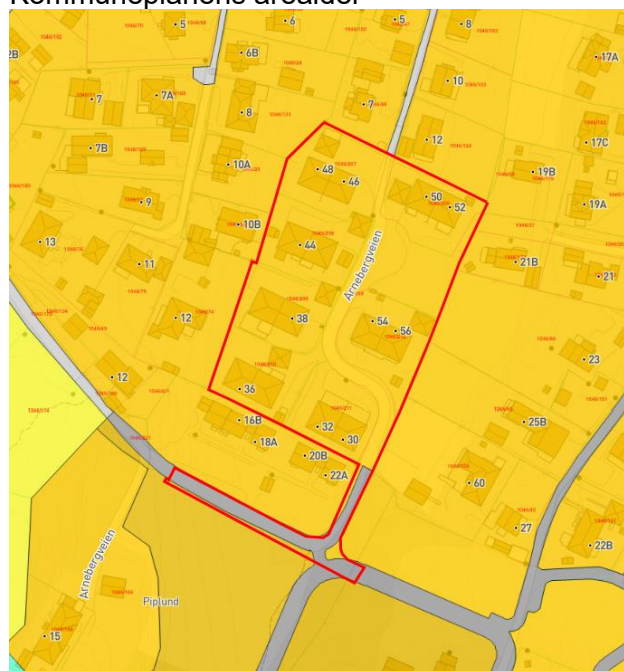
Oversiktskart



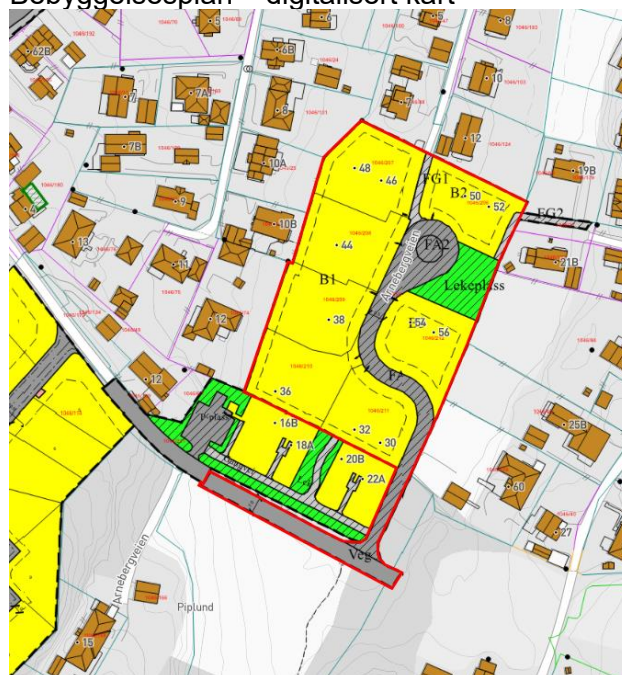
Bebyggelsesplan – originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Bebyggelsesplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

- Bolig
- Vei
- Lekeareal

Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Ingen registrert i planregisteret (arealplaner.no). Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være	Nøytral

	påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Det ble gjennomført en mindre endring av plankartet og bestemmelser 22.03.2012, der tomtegrenser, byggegrenser og formålsgrenser ble justert for å samsvare med oppførte boliger og enkelte garasjer.	Nøytral
Plankvalitet		
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Området fremstår som ferdig utbygd og består av seks tomannsboliger, snuplass og en mindre gresslette. Utbyggingen er stort sett i samsvar med plankartet, med unntak av lekeplassen som ikke er oppført.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ikke aktuelt, planavgrensningen ligger mer enn 15 meter fra kommunal vei.	Ikke aktuelt
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei.	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Bebyggelsesplanbestemmelsene oppgir utnyttelsesgrad i form av %BYA av netto tomteareal, i tillegg til bestemmelser knyttet til antall etasjer på boligene og maksimale møne- og gesimshøyder fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng på tomten.	Nøytral
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja. Netto tomteareal er ikke et begrep som brukes i dagens beregningsregler.	Bør oppheves
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Ja.	Nøytral
Forholdet til KPA: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	• I kommuneplanen er området disponert til bebyggelse og anlegg (nåværende) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (fremtidig). Det er avvikende arealformål der det er regulert til lekeareal i bebyggelsesplanen, og bebyggelse og anlegg i KPA. Det samme gjelder areal satt av til vei i bebyggelsesplanen, og bebyggelse og anlegg i KPA.	Nøytral

	Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran bebyggelsesplanen, da KPA er nyeste vedtatte plan. Området ligger inne i fortetningsstrategien med lav eller moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: • Bestemmelsesområde for landskap_42 • H320_aktksomhet overvann • H910 detaljeringssone (gjelder kun veiarealet i sør av bebyggelsesplanen, her overlapper denne planen med nyere reguleringsplan. Det er reguleringsplanen som skal gjelde uendret, ikke bebyggelsesplanen) Det er ikke avdekket motstridende bestemmelser. <u>Forholdet til andre reguleringsplaner</u> I tillegg til KPA, er reguleringsplan 28016 – Navestad - Berg søndre (vedtatt 21.06.2018) også gjeldende for en liten del av veiarealet i sør i planområdet. Reguleringsplanen er vedtatt, uten at overlappende område med eldre bebyggelsesplan er opphevet	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	• Planen regulerer lekeplass, som i KPA på nåværende tidspunkt (foreslått endret gjennom mindre endring av KPA til uteoppholdsareal) er regulert til bebyggelse og anlegg. Lekeplassen er ikke realisert. Området fremstår som en åpen gresslette. Planbestemmelsene inneholder rekkefølgekrav som skulle ha sikret oppføring av lekeplassen. Planen inneholder derfor nødvendige virkemidler til å kunne kreve at lekeplassen opparbeides, noe overordnet plan ikke har. • Bebyggelsesplanen har bestemmelser om høyder og estetikk som ikke ivaretas i overordnet plan, lov eller forskrift. Ifølge bestemmelsene kan det oppføres tomannsboliger med 1 etasje, valmet tak og maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 6 m og 4 m. Ved oppheving vil høydebestemmelsene i pbl. § 29-4 bli gjeldende. Lovparagrafen angir maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter uten hjemmel i plan. Det er med andre ord tillatt med høyere bebyggelse dersom planen oppheves. Gitt at området fremstår som ferdig utbygd vurderes det at	Bør videreføres

	oppheving ikke vil endre områdets karakter i betydelig grad. • Tiltaksanalysen viser også treff på jord av svært god jordkvalitet i planområdet.	
Konklusjon		
Bør planen oppheves?	Planen i seg selv inneholder få elementer som gjør at den ikke fungerer som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Den henviser til eldre plan- og bygningslov (pbl. 1985), tidligere versjoner av KPA og har eldre beregningsregler for utnyttelsesgrad. Dette kan gjøre det kronglete og uforutsigbart å finne ut av hvilke regler som gjelder for planområdet, som kan medføre noe mindre effektiv og forutsigbar saksbehandling. Gitt områdets ferdig utbygde karakter fremstår det mindre problematisk. Planbestemmelsene inneholder rekkefølgekrav som skulle ha sikret oppføring av lekeplassen. Med mindre det er gitt dispensasjon fra dette kravet, kan man bruke har man virkemidler i bebyggelsesplanen til å kreve at lekeplassen opparbeides i en eventuell tilsynssak. Selv om planen i seg selv ikke er å anse som ikke-fungerende, oppfatter kommunen det som mulig fordelaktig å oppheve denne planen, da tilhørende reguleringsplan skal oppheves. Kommunen ønsker likevel å vurdere denne planen videre etter offentlig ettersyn før endelig sluttvedtak for oppheving.	Kanskje
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Ja, dersom planen oppheves bør lekeplassen videreføres som friområde i KPA, for å hindre at arealet bygges ut. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til privat uteoppholdsareal før vedtak om oppheving.	Ja



Plan-ID: 21013**Rv. 109 – Storveien (kartblad A, B, C og D)****17.06.1980**

Reguleringsplan Rv. 109 – Storveien er i hovedsak en plan som har regulert inn dagens kjørevei på Rv. 109. I tillegg har denne planen regulert inn boligformål, industri, offentlige bygninger, forretning/kontor og friområder. Det er tre bebyggelsesplaner for planområdet. Planen er fra 1980 og det er gjort flere mindre endringer og gitt flere dispensasjoner i ettertid. I tillegg er deler av planområdet overlappet av nyere reguleringsplaner. Reguleringsbestemmelsene er omfattende og er knyttet til selve reguleringsplanen, bebyggelsesplanene og de mindre endringene som er vedtatt. I tillegg står det en setning i vedtaket fra 1980 at bygninger som ligger i strid med byggegrenser og planlagt arealbruk ikke inngår i stadfestingen. Dette gjør det omfattende å undersøke hva som er gjeldene for de enkelte tiltak det søkes om.

Oversiktskart**A****B**

Oversiktskart – kartblad C

Reguleringsplan - originalt kart**A****B**

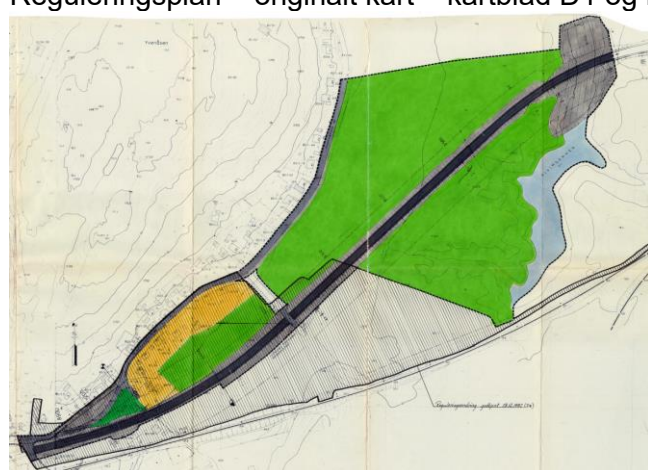
Reguleringsplan - originalt kart – kartblad C1 og C2

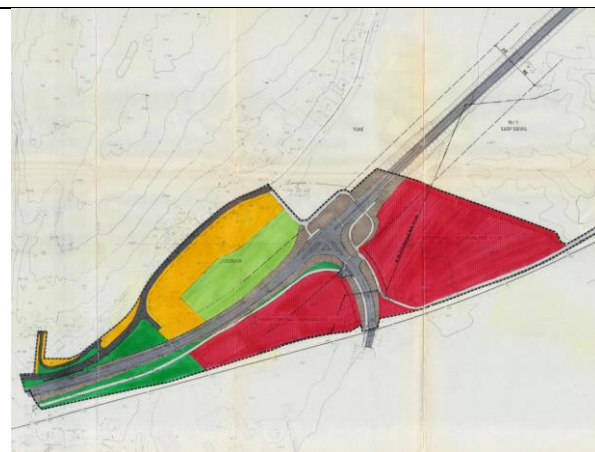


Oversiktskart – kartblad D



Reguleringsplan – originalt kart – kartblad D1 og D2



**Arealformål:**

- Boliger
- Offentlige bygninger
- Forretninger, kontor m.v.
- Industri
- Kjørevei
- Gangvei
- Park / turvei / lek
- Landbruksområder
- Renseanlegg

Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Det er registrert 17 i planregisteret. Det er blant annet gitt dispensasjon fra etasjeantall, bruksendring, garasjestørrelse, bygningstype og byggegrense. Antallet dispensasjoner kan tyde på at planen er utdatert i forhold til dagens praksis og bidrar til å uthule planens virkning. Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Bør oppheves
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Det er registrert tre mindre endringer av planen og store deler av planområdet er dekket av nyere reguleringsplaner, deriblant ny reguleringsplan for fylkesvei 109. Fullstendig liste over hvilke planer dette gjelder er tilgjengelig under <i>planforhold</i> på arealplaner.no 21013 > Planforhold	Bør oppheves
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Stort sett utbygd i tråd med plankart.	Nøytral

Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ja, mot de fleste offentlige veiene med unntak av noen mindre veier. Den regulerte byggegrensen til kommunal offentlig vei er regulert 5 meter. Den regulerte byggegrensen til fylkesvei er 30 meter. Byggegrensen til kommunal vei følger dermed samme avstandskrav som KPA bestemmelse § 4.4. Langs fylkesvei vil det generelle avstandskravet i veiloven §29 på 50 meter tre i kraft der hvor ikke annet er angitt i ny reguleringsplan for fylkesvei 109 (planID 21060) eller andre nyere reguleringsplaner som overlapper. Oppheving av reguleringsplanen vil med andre ord ikke få betydning for avstandskrav til offentlig kommunal vei, men til fylkesvei vil det mulig kunne bli noen flere dispensasjonssøknader for det generelle avstandskravet på 50 meter til fylkesvei 109.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Ja, den regulerer jernbaneformål (eller offentlige bygninger i plankart), men har ikke regulert byggegrenser til jernbane. Det er KPA som er nyeste vedtatte plan i sør, der er området satt av til baneformål. Det er med andre ord bane som er gjeldende formål for den delen av jernbaneeiendommen som overlapper med reguleringsplanen. KPA har heller ikke hensynssoner eller bestemmelser om avstandskrav til jernbanen. Avstandskravet i jernbaneloven § 10 vil komme til anvendelse med forbud mot diverse tiltak innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, uten avtale med sporanleggets eier. Videre skal også alle søknadsplikteige tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a, b, d, f, g, k og m alltid forelegges Bane NOR og Viken fylkeskommune for uttalelse, før vedtak fattes. Oppheving av reguleringsplanen ser ikke ut til å få negative konsekvenser for jernbaneinteresser.	Nøytral
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Planen er sporadisk mangelfull når det gjelder utnyttelsesgrad. Ved enkelte mindre endringer av selve reguleringsplanen er det angitt maks utnyttingsgrad for noen få enkelte eiendommer.	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Se punkt over. Opplysninger om utnyttingsgrad er mangelfull og er kun tatt inn i enkelte endringer av delfelter innenfor reguleringsplanen. Der det er	Bør oppheves

	opplysninger om utnyttingsgrad er det benyttet nye beregningsregler for utnyttingsgrad.	
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Nei. Det er vanskelig å navigere seg frem mellom kartblad, endringer av plan, nye gjeldende reguleringsplaner og reguleringsbestemmelsene som ble vedtatt til denne planen.	Bør oppheves
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser? • Tiltaksanalysen	Kommuneplanens arealdel 2024 – 2036 har stort sett sammenfallende arealformål som reguleringsplanen. Det vil mest sannsynligvis være noen bestemmelser som er noe avvikende, men ettersom behovet for å oppheve denne reguleringsplanen er større har vi ikke funnet behov for å gå i detalj på å sjekke alle mulige avvikende bestemmelser. Deler av området ligger inne i fortettingsstrategien med vesentlig fortetting eller transformasjon (rød i kart). Planområdet berøres av: • Bestemmelsesområde bevaring av kulturlandskap (BS_Landskap_06) • Bestemmelsesområder kulturmiljø (BS_Kulturmiljø_02) • Øvrige bestemmeslemsområder (BS_Bydelssenter_03) • Hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred • Hensynssone H210 og H220 støy Tiltaksanalysen viser treff på kulturminner (Greåker kirkested, anlegg med farlig stoff, forurenset grunn, arter av særlig stor forvaltningsinteresse (ask) og stor forvaltningsinteresse (stær), et lite område med god jordkvalitet, registrert friluftslivsområde (Askeladden barnehage avd. Greåker), viktig friluftslivsområde (Villa Tindlund borettslag 2076/513), viktig friluftslivsområde (Nybergveien 2079/542), kulturminne (Hannestad), og svært viktig friluftslivsområde (Tindlund barneskole 2078/182 og Tindlund ungdomsskole). Det er videre overlapp med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (kystkommune i Osloregionen).	Nøytral



	Dette har ingen praktisk betydning for at reguleringsplanen blir opphevet da alle funnene med unntak av friluftslivsområdet ved Villa Tindlund borettslag, ikke er sikret gjennom reguleringsplanen, men er ivaretatt gjennom overordnede planer og annen lovgivning. Viktig friluftslivsområde ved Villa Tindlund borettslag er foreslått sikret som uteoppholdsareal gjennom mindre endring av KPA.	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	Reguleringsplanen har bestemmelser om høydeangivelse og etasjer for enkelte områder. Planen har bestemmelser for størrelse på garasje som er strengere enn dagens lovverk. Planen har for enkelte byggeområder (dagens Greåker Helsehus) bestemmelser om at teglsteinsforblending skal benyttes som hovedfasadekledning. Denne bestemmelser er ikke fulgt opp. Planen har også regulert bevaring av trerekke/allé langs Olaf Eidsæthers vei langs eiendom med adresse 31A-D, 33A og 33B. Tre friområder/lekeplass skal sikres i KPA før oppheving av reguleringsplanen.	Nøytral
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Ja. Planen er krevende å tolke ettersom det er gjort flere endringer i ettertid, gitt dispensasjoner og det er vedtatt nye reguleringsplaner for store deler av planområdet. Intensjonen bak planen fremstår uthulet, og planen kan med fordel oppheves.	Ja
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Ja. Tre friområder må sikres i overordnet plan. Det burde også på sikt vurderes om hele trerekken/allé langs Olaf Eidsæthers vei skal bevares i overordnet plan. Ettersom denne reguleringsplanen kun bevarer en liten del av denne trerekken/alleen anser vi det som nødvendig å vurdere hele alleen i sammenheng for fremtidig bevaring. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til offentlig friområde og privat uteoppholdsareal før vedtak om oppheving.	Ja

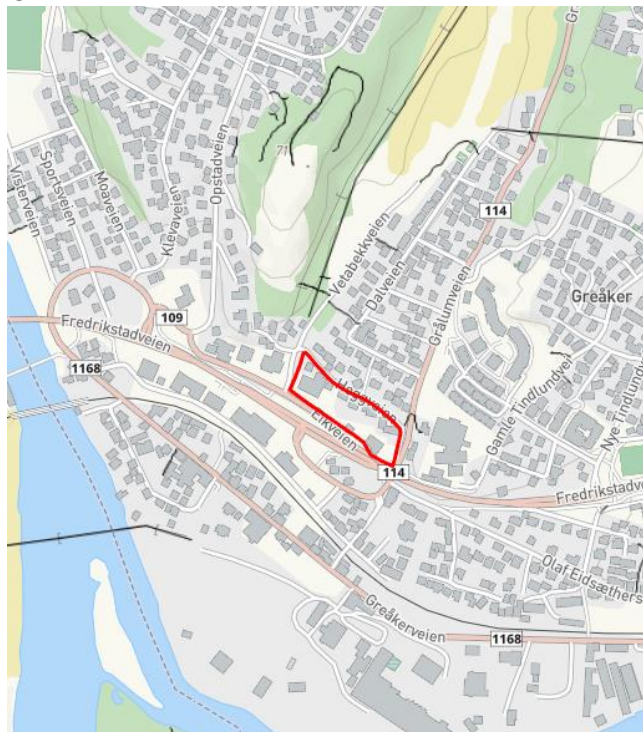


Plan-ID: 21004

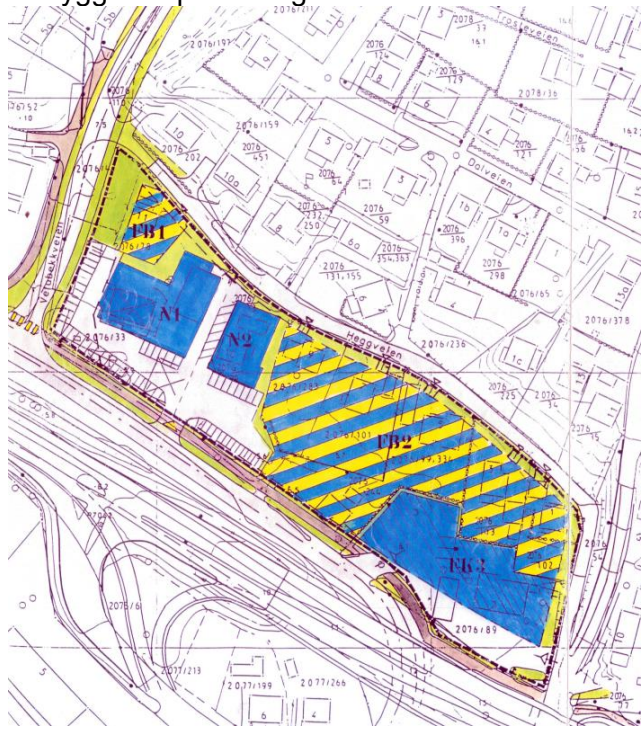
Rv. 109 - Storveien - bebyggelsesplan for felt
N1, N2, FB1, FB2, FK3 og omegn

14.12.1995

Oversiktskart



Bebyggelsesplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Bebyggelsesplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Forretning, kontor

- Bensinstasjon - Grøntanlegg		
Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Ingen som er registrert i arealplaner/planregisteret. Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Nei.	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, plankartet har blitt digitalisert i ettetid.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Området fremstår ferdig utbygd med en blanding av boliger og diverse forretningsbygg. Utbyggingen er stort sett i samsvar med plankartet, men plasseringen av bebyggelsen er i to tilfeller delvis plassert utenfor tilhørende arealformål. I flere tilfeller er også bebyggelsen delvis plassert utenfor byggegrensen. Dette fører til uheldige avvik mellom arealformålene og faktisk utbygging. Grøntanlegget i nordvest er opparbeidet som en riggplass.	Bør oppheves
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ja, planen har byggegrense mot kommunal vei og mot fylkesvei. Den regulerte byggegrensen er satt mer enn 5 meter fra den kommunale veien og under 50 m fra fylkesveien. Ved oppheving av bebyggelsesplanen vil det medføre at det er den generelle byggegrenseavstanden på 50 m regnet fra veimidt av Rv.109 og 5 m fra Heggveien som gjelder. Å oppheve planen kan derfor føre til en økning av dispensasjonssaker. Gitt planområdets ferdig utbygde karakter, anses denne økningen å være av begrenset omfang.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei.	Ikke aktuelt

Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei, det er kun gitt opplysning om maksimale høyder (inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde på 8 m).	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Det finnes egne bestemmelser knyttet til bebyggelsesplanen, men disse inngår som en egen del av planbestemmelsene til tilhørende reguleringsplan (Rv. 109 – Storveien, planID 21013). Dersom reguleringsplanen oppheves, vil det samtidig medføre oppheving av bestemmelser til bebyggelsesplanen.	Nøytral
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I KPA er området satt av til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og friområde. Dette fremstår som en kartteknisk feil, da en større del av området skulle vært avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. Denne feilen bør rettes opp før bebyggelsesplanen oppheves. Det er avvikende formål der det er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og friområde i KPA. Dette gjelder nesten hele arealet til bebyggelsesplanen. Ved motstrid vil KPA gjelde foran bebyggelsesplanen, da dette er nyeste vedtatte plan. Området ligger inne i fortettingsstrategien med vesentlig fortetting (rød i kart). Planområdet berøres av: • Delvis detaljeringssone H910 • Hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Delvis hensynssone H310 Faresone skred • Rød og gul støysone H210 og H220 Det er ikke avdekket motstrid mellom bestemmelser i bebyggelsesplanen og KPA. <u>Forholdet til andre reguleringsplaner</u> I tillegg til KPA, er reguleringsplan 21060 – Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru (vedtatt 15.06.2023) også gjeldende for den sørlige delen av planområdet. Reguleringsplanen er vedtatt, uten at overlappende område med eldre bebyggelsesplan er opphevet.	Bør oppheves



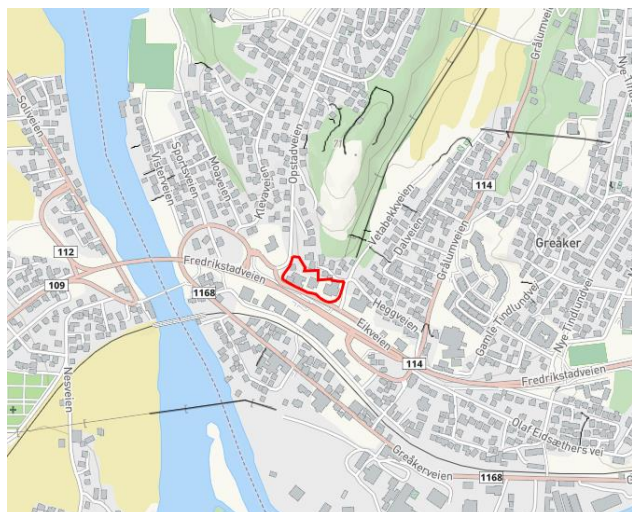
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	• Høydeangivelsene på inntil 2 etasjer eller 8 m gesimshøyde, ivaretas i pbl. § 29-4 som angir maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter uten hjemmel i plan. • Planen har en generell bestemmelse om at det i bebyggelsen skal tilstrebes en god estetisk utforming. Dette kan ivaretas gjennom pbl. §29-2.	Nøytral
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Avvikene mellom plan og utbygging, samt lite detaljerte bestemmelser vil gjøre det vanskelig å tolke bebyggelsesplanen. Det er dessuten vedtatt ny reguleringsplan (planID 21060, Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru) som overlapper med deler av planområdet til bebyggelsesplanen. Dette er lite hensiktsmessig praksis. Ut fra dette kan vi si at planen ikke fungerer som informasjon- og beslutningsgrunnlag, og derfor kan betegnes som ikke-fungerende. Dette gjelder spesielt om tilhørende reguleringsplan oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav Grøntområde er ivaretatt i KPA.	Bør oppheves
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Ja, her har det skjedd en kartteknisk feil ved vedtak av KPA 2024-2036 som avsatte området til samferdselsformål i stedet for bebyggelse og anlegg. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å endre areal til bebyggelse og anlegg før vedtak om oppheving.	Ja

Plan-ID: 21012

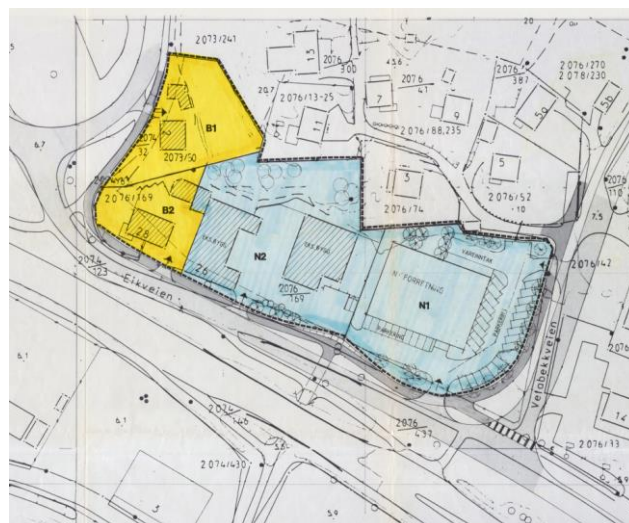
Rv. 109 - Storveien - bebyggelsesplan for felt
B1, B2, N1 og N2

12.12.1995

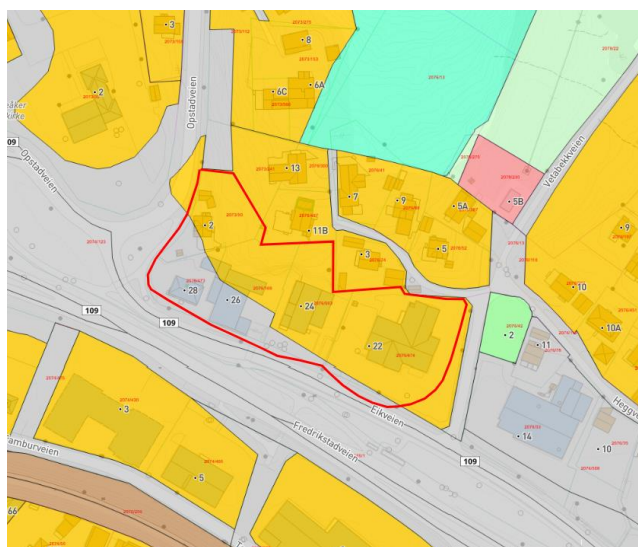
Oversiktskart



Bebyggelsesplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Bebyggelsesplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

- Forretning/kontor
- Boliger

Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Ingen som er registrert i arealplaner/planregisteret. Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende	Nei	Nøytral

endringer siden den ble vedtatt?		
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, plankartet har blitt digitalisert i ettertid, men uten byggegrensen mot vei.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Området fremstår ferdig utbygd med en blanding av boliger og diverse forretningsbygg. Utbyggingen er stort sett i samsvar med plankartet, men plassering og utforming av bebyggelsen i felt N1 avviker fra plankartet.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ja, planen har byggegrense mot fylkesvei. Den regulerte byggegrensen er satt under 50 m fra fylkesveien. Ved oppheving av bebyggelsesplanen vil det medføre at det er den generelle byggegrenseavstanden på 50 m regnet fra veimidt av Rv.109 som gjelder. Å oppheve planen kan derfor føre til en økning av dispensasjonssaker. Gitt planområdets ferdig utbygde karakter, anses denne økningen å være av begrenset omfang.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei.	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei, det er kun gitt opplysning om maksimale høyder for N1 (inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde på 8 m). For resterende arealer er bebyggelsen regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Det finnes egne bestemmelser knyttet til bebyggelsesplanen, men disse inngår som en egen del av planbestemmelsene til tilhørende reguleringsplan (Rv. 109 – Storveien, planID 21013). Dersom reguleringsplanen oppheves, vil det samtidig medføre oppheving av bestemmelser til bebyggelsesplanen. Bebyggelsesplanen til at bestemmelsene til kommunedelplan for Greåker sentrum (datert 25.10.1990), også er gjeldende for planområdet.	Bør oppheves

	Dette er en arealplan som er utgått, og dermed ikke gjelder lenger.	
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I KPA er området satt av til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Årsaken til dette er at KPA har tatt hensyn til ny reguleringsplan for fylkesvei 109 og brukt samferdselsformål for å være i tråd med ny reguleringsplan. Området ligger inne i fortettingsstrategien med vesentlig fortetting (rød i kart), med en mindre del i nord innenfor lav til moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: • Delvis bestemmelsesområde for kulturlandskap (BS_Landskap_06) • Delvis detaljeringssone H910 • Hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Delvis hensynssone H310 Faresone skred • Rød og gul støysone H210 og H220 Det er ikke avdekket motstrid mellom bestemmelser i bebyggelsesplanen og KPA. <u>Forholdet til andre reguleringsplaner</u> I tillegg til KPA, er reguleringsplan 21060 – Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru (vedtatt 15.06.2023) også gjeldende for store deler av planområdet. Reguleringsplanen er vedtatt, uten at overlappende område med eldre bebyggelsesplan er opphevet.	Bør oppheves
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	• Høydeangivelsene på inntil 2 etasjer eller 8 m gesimshøyde, ivaretas i pbl. § 29-4 som angir maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter uten hjemmel i plan. • Planen har generelle bestemmelser om at det skal tilstrebes god estetisk utforming, samt at det fortrinnsmessig skal benyttes teglsteinsforblending som hovedfasadekledning mot øst, syd og vest. Den generelle formuleringen om god estetisk utforming kan ivaretas gjennom pbl. §29-2 og bestemmelse § 4.20 i KPA. Det er ingen bestemmelser i overordnet plan som sikrer valg av fasadekledning.	Nøytral
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Avvikene mellom plan og utbygging, samt lite detaljerte bestemmelser vil gjøre det vanskelig å tolke bebyggelsesplanen. Det er dessuten vedtatt ny reguleringsplan (planID 21060, Fv. 109 Alvim -	Bør oppheves

	Rolvsøysund bru) som overlapper med deler av planområdet til bebyggelsesplanen. Dette er lite hensiktsmessig praksis. Ut fra dette kan vi si at planen ikke fungerer som informasjon- og beslutningsgrunnlag, og derfor kan betegnes som ikke-fungerende. Dette gjelder spesielt om tilhørende reguleringsplan oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav	
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Nei	Nei



Plan-ID: 21014

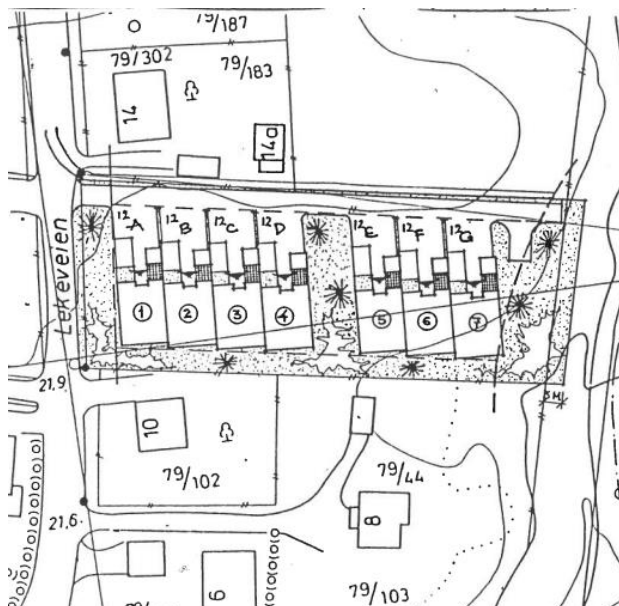
Rv. 109 - Storveien - bebyggelsesplan for
Lekeveien 12A - G

03.06.1985

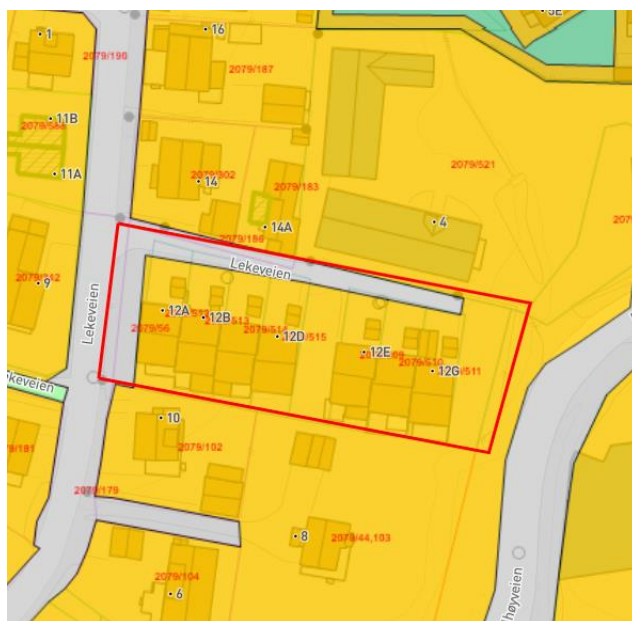
Oversiktskart



Bebyggelsesplan - originalt kart



Kommuneplanens areadel



Bebyggelsesplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

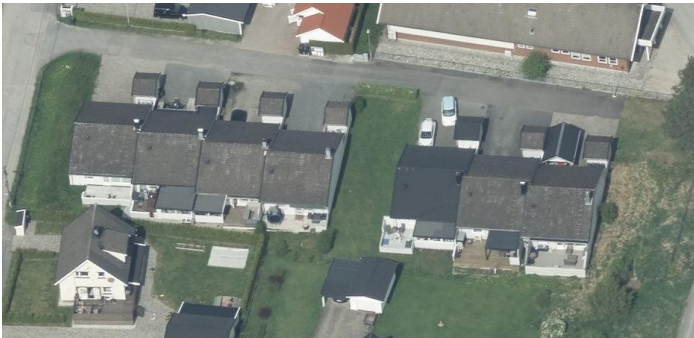
De originale plandokumentene inneholder ikke arealformål.

I det digitale kartet har bebyggelsesplanen fått følgende arealformål:

- Bolig
- Felles grøntareal
- Kjørevei

Vurderingskriterier**Beskrivelse****Vurdering**

Dispensasjoner: antall og typer	Ingen registrert i planregisteret (arealplaner.no). Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Nei.	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, planen har i ettertid blitt digitalisert, men uten inntegning av bygningskropper.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Utbygging er for det meste i tråd med plankartet. Det er noen mindre avvik. Siden reguleringsformålene ikke følger eiendomsgrensene fører det til at boligene delvis er oppført utenfor boligformålet. I tre tilfeller er overbygd terrasse plassert utenfor byggegrensen. Snu- og vendehammer er ikke realisert. Totalt gjør disse små avvikene at planen blir vanskelig å benytte som beslutningsgrunnlag for videre utvikling av området, da det er avvik mellom arealformål og faktisk utbygging.	Bør oppheves
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Inntegnet stiplet linje i plankartet antas å være byggegrense. Denne er tegnet inn 5 meter eller mer fra kommunal vei, og er dermed innenfor bestemmelse § 4.4 i KPA. Ved å oppheve planen åpner man derfor for bebyggelse noe tettere på veien. Gitt planområdets ferdig utbygde karakter, anses det lite sannsynlig.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei.	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei, bebyggelsesplanen har ingen bestemmelser om utnyttelsesgrad.	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Planen har ikke egne bestemmelser, man må derfor se til de generelle bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan.	Bør oppheves

Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I KPA er området satt av til bebyggelse og anlegg, og vei. Det er avvikende formål der det er regulert til felles grøntarealer i bebyggelsesplanen, og bebyggelse og anlegg og vei i KPA. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran bebyggelsesplanen, da KPA er nyeste vedtatte plan. Området ligger inne i fortettingsstrategien med vesentlig fortetting (rød i kart). Planområdet berøres av: • Delvis hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred • Gul støysone H220 Planen har ikke egne bestemmelser, så her er det ikke avvik med KPA.	Nøytral
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	• Høydeangivelsene på 1 etasje, ivaretas ikke direkte i overordnet plan, lov eller forskrift, men pbl. § 29-4 angir maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter uten hjemmel i plan. Det er med andre ord tillatt med høyere bebyggelse dersom planen oppheves. Gitt at området fremstår som ferdig utbygd, vurderes det at oppheving ikke vil endre områdets karakter i betydelig grad. • Regulert grøntareal er ikke ivaretatt i KPA 	Bør videreføres
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Avvikene mellom plan og utbygging, samt mangelen på utnyttelsesgrad og egne bestemmelser vil gjøre det vanskelig å tolke bebyggelsesplanen. Ut fra dette kan vi si at planen er ikke-fungerende, spesielt når tilhørende reguleringsplan oppheves. Planen fungerer ikke som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og kan med fordel oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av	Bør oppheves

	saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav. Regulerte friområder blir foreslått ivaretatt i KPA.	
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Friområder bør sikres i KPA. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til privat uteoppholdsareal før vedtak om oppheving.	Ja



Plan-ID: 23030

Bakkeli nord

09.05.1985

Oversiktskart



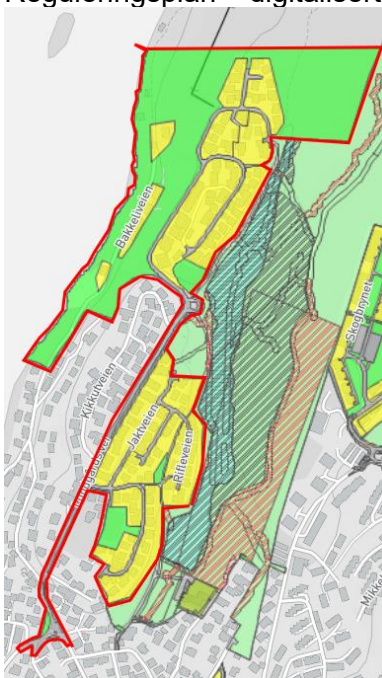
Reguleringsplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Reguleringsplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

- Boliger
- Eksisterende hyttetomter
- Kjørevei
- Gang/sykkelvei / fortau
- Park, idrettsplass
- Friareal
- Myr
- Vann

Vurderingskriterier**Beskrivelse****Vurdering**

Dispensasjoner: antall og typer	Det er registrert tre dispensasjoner i planregisteret. Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Det er vedtatt flere mindre endringer med tomtedelingsplaner som har endret en del på planen. Det er i tillegg vedtatt andre reguleringsplaner som overstyrer deler av denne planen (gjelder først og fremst Lysløypa i Sarpsborg marka, vedtatt i 2025).	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja. Men ikke alle detaljer er digitalisert som for eksempel byggegrenser til offentlig vei.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Stort sett. Mye av bebyggelsen som ligger langs Tunevannet i formålet friområde er bygd før planen ble vedtatt og er i planen avsatt til hyttetomter.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ja, med unntak av den nederste delen av Bakkelveien er det regulerte byggegrenser til offentlig vei. Den regulerte byggegrensen til offentlig vei ser ut til å være regulert til 5 meter. Byggegrensen følger dermed samme avstandskrav som KPA bestemmelse § 4.4. Oppheving av reguleringsplanen vil med andre ord ikke få betydning for avstandskrav til offentlig vei.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Nei.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Ja. Det varierer mellom utnyttelsesgrad på 0,25 og 0,35 på de fleste delfeltene. Et felt åpner for 0,60. I tillegg er det regulert maksimal høyde i meter og antall etasjer.	Nøytral
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja.	Bør oppheves
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Delvis. Det har vært flere endringer av planen som gjør det vanskelig å definere om plassering av bygg er juridiske linjer. Hvis de er å tolke som juridiske linjer for plassering av bygg er ikke disse fulgt.	Bør oppheves

Forholdet til KPA/kommunedelplan og tiltaksanalyse: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser? • Tiltaksanalyse	KPA er stort sett i tråd med reguleringsplanen. I kommuneplanen er området disponert til bebyggelse og anlegg, vei, idrettsanlegg, friområde, blå/grønnstruktur og LNFR. Den bebygde delen av området ligger inne i fortettingsstrategien med lav eller moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: • Bestemmelsesområde kulturlandskap (BS_Landskap_07) • Hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred • Hensynssone H560 Bevaring naturmiljø • Hensynssone H210 og H220 støy Det er to enkeltområder hvor det i KPA er avsatt til bebyggelse og anlegg og ikke friområde slik som reguleringsplanen sier. Kommunen foreslår å endre disse to områdene til friområde i KPA. Tiltaksanalysen viser treff på anlegg med farlig stoff, arter av særlig stor forvalningsinteresse (ask og karminspinner), forurenset grunn med ukjent påvirkning, svært viktige friluftslivsområder (Sarpsborg vestre batteri med tilhørende lekeplass og Sarpsborgmarka sør og Tjueklo), kulturminner (Lande), naturtyper som er svært viktig og viktig for biologisk mangfold Landemyra) og fotrute. Dette har ingen praktisk betydning for at reguleringsplanen blir opphevet da funnene ikke er sikret gjennom reguleringsplanen, men er ivaretatt gjennom overordnede planer og annen lovgivning.	Nøytral
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass	Planens detaljerte bestemmelser om byggehøyde og etasjehøyder, maks mønehøyde for enkelte delfelt på 7 og 8 meter ivaretas ikke direkte i overordnet plan, lov eller forskrift, men pbl. § 29-4 angir maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter uten hjemmel i plan. Det blir med andre ord tillatt med høyere bebyggelse dersom planen oppheves. Gitt at det allerede er et etablert boligområde, vurderes det at oppheving ikke vil endre områdets karakter i betydelig grad.	Nøytral

• Annet	Ved byggesak vil også kravene i pbl. § 29-2 og bestemmelser i KPA § 5.1 komme til anvendelse.	
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Reguleringsplanen er foreldet og kan med fordel oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav. Regulerte friområder som ikke er nedbygd skal sikres i KPA.	Bør oppheves
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Ja, det er flere friområder innenfor planområdet som bør sikres i KPA. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til privat uteoppholdsareal før vedtak om oppheving.	Ja

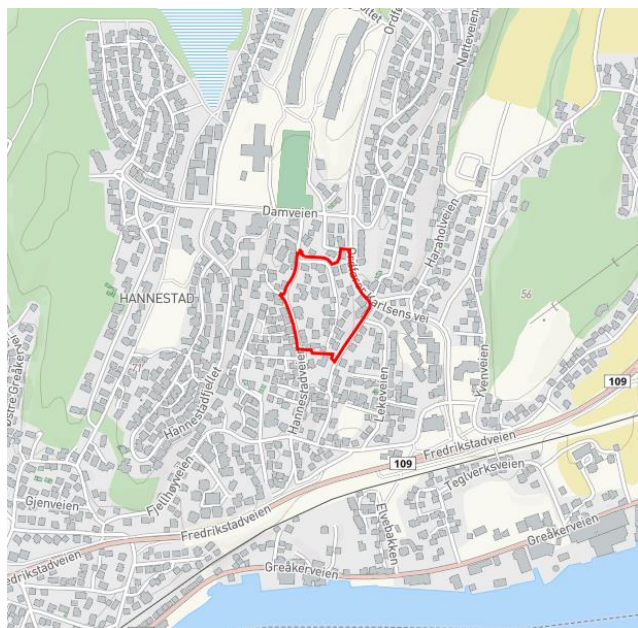


Plan-ID: 22002

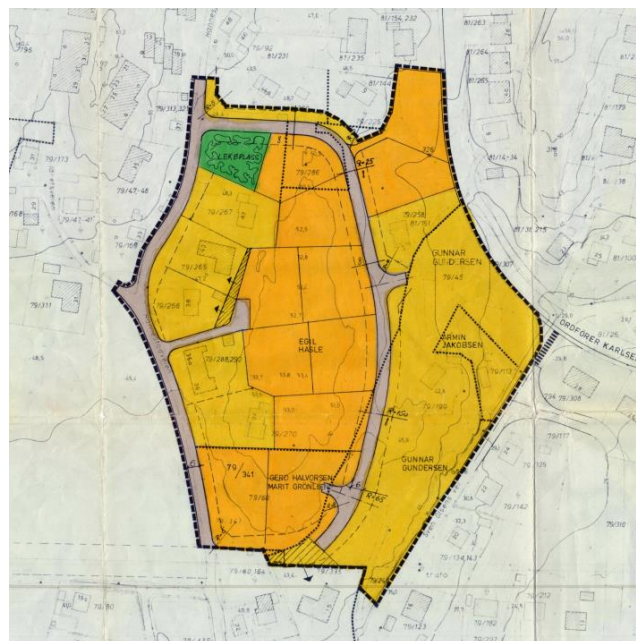
Hannestad Øst – bebyggelsesplan

01.03.1968

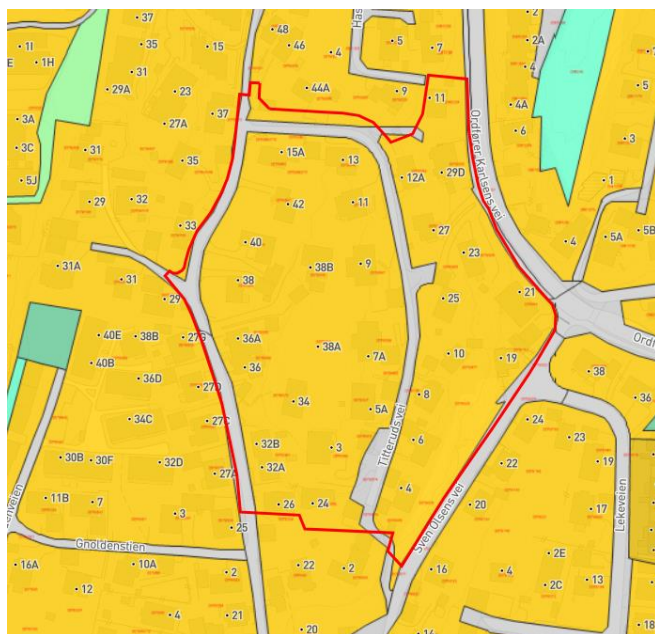
Oversiktskart



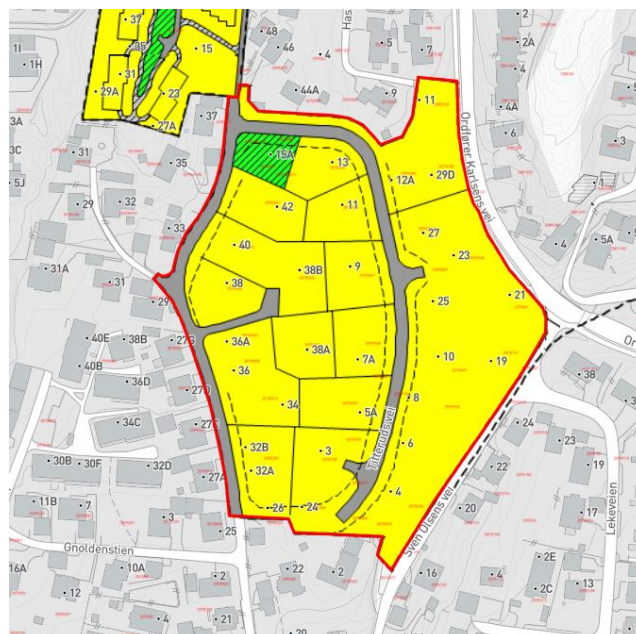
Bebyggelsesplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Bebyggelsesplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

- Felles lekeareal
- Kjørevei
- Bolig

Vurderingskriterier**Beskrivelse****Vurdering****Dispensasjoner:** antall og typer

Ingen registrert i planregisteret (arealplaner.no).

Nøytral

	Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Bebyggelsesplanen har vært igjennom 2 mindre endringer (endring i boligtype fra blokkbebyggelse til enebolig, og ny lokalisering av lekeplass, utvidelse av tomter samt justering av adkomstveier).	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, planen har blitt digitalisert i ettertid.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Området fremstår i stor grad som ferdig utbygd, med unntak av en eiendom midt i boligområdet som fremdeles står ubebygd. Utbyggingen er delvis i samsvar med plankartet og består av en- og tomannsboliger. I flere tilfeller er boliger og tilhørende garasjer oppført utenfor byggegrensen. På arealet satt av til lekeplass er det oppført bolig. Veien har delvis blitt forskjøvet og fått en annen utforming enn plankartet regulerer til. Totalt er det en del avvik mellom plankartet og utbygging, noe som er med å uthule intensjonen i planen og svekke den styringsevne for området.	Bør oppheves
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ja, planen har stort sett byggegrense mot kommunal vei. Unntakene er eiendom 2079/292 og 2079/288 mot Hannestadveien og all bebyggelse mot Ordfører Karlsens vei og Sven Olsens vei. Den regulerte byggegrensen er for det meste plassert 5 meter eller lengre fra den kommunale veien, og er dermed i tråd med bestemmelse § 4.4 i KPA. Enkelte steder er den derimot satt nærmere veien enn dette. Å oppheve planen kan derfor føre til en økning av dispensasjonssaker. Gitt planområdets ferdig utbygde karakter, anses denne økningen å være av begrenset omfang.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt

Berører planen jernbaneinteresser?	Nei	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei, planen har ikke bestemmelser om utnyttelsesgrad.	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Planen har ikke egne bestemmelser. Tilhørende reguleringsplan med generelle bestemmelser som var tiltenkt bebyggelsesplanen er opphevet, og er derfor ikke gjeldende.	Bør oppheves
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I KPA er området satt av til bebyggelse og anlegg og vei. Det er avvikende arealformål der det er regulert til lekeareal i bebyggelsesplanen, og bebyggelse og anlegg i KPA. Det samme gjelder områder satt av til vei i bebyggelsesplanen, og bebyggelse og anlegg i KPA. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran bebyggelsesplanen, da KPA er nyeste vedtatte plan. Området ligger inne i fortettingsstrategien med lav til moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: • Delvis hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Delvis rød og gul støysone H210 og H220 Bebyggelsesplanen har ikke bestemmelser, så det er ikke avvikende bestemmelser mellom denne og KPA.	Nøytral
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass	• Området avsatt til felles lekeareal er ikke ivaretatt i overordnet plan. Dette området er allerede nedbygd og har med andre ord ikke lenger en funksjon som felles lekeareal, oppheving av bebyggelsesplanen vil dermed ikke føre til et reelt tap av lekeareal.	Nøytral

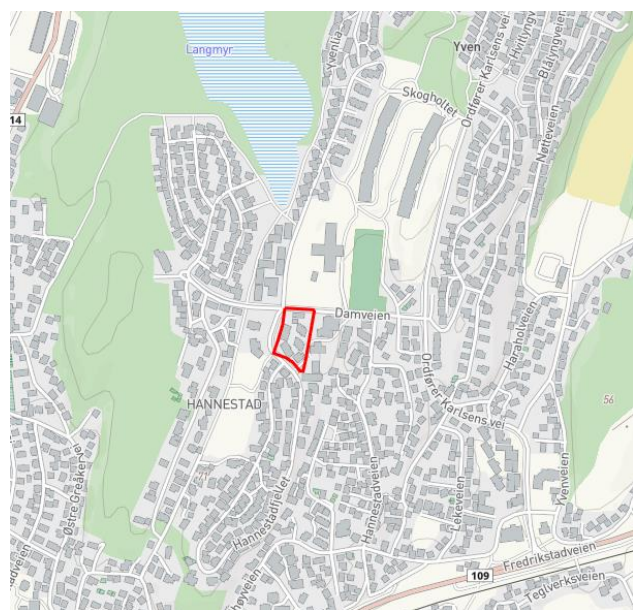
• Annet		
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Avvikene mellom plan og utbygging, samt mangelen på planbestemmelser og utnyttelsesgrad gjør det vanskelig å tolke bebyggelsesplanen. Totalt sett kan vi si at bebyggesplanen ikke er egnet som informasjons- og beslutningsgrunnlag for videre utvikling av området, og derfor kan betegnes som en ikke-fungerende plan som med fordel kan oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav.	Bør oppheves
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Nei	Nei



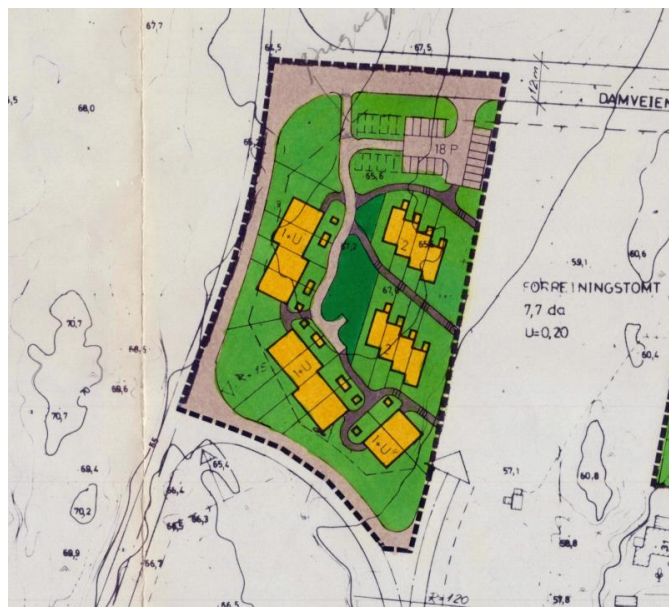
Plan-ID: 22007

Damveien - boligbebyggelse - bebyggelsesplan 04.06.1975

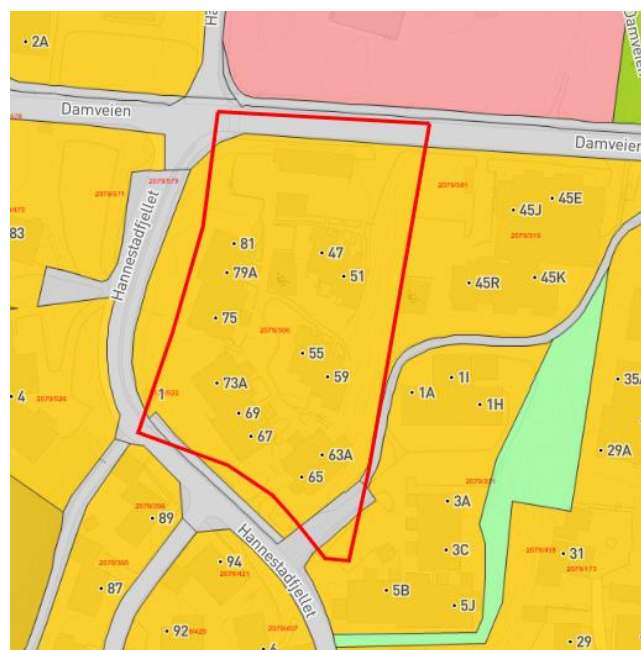
Oversiktskart



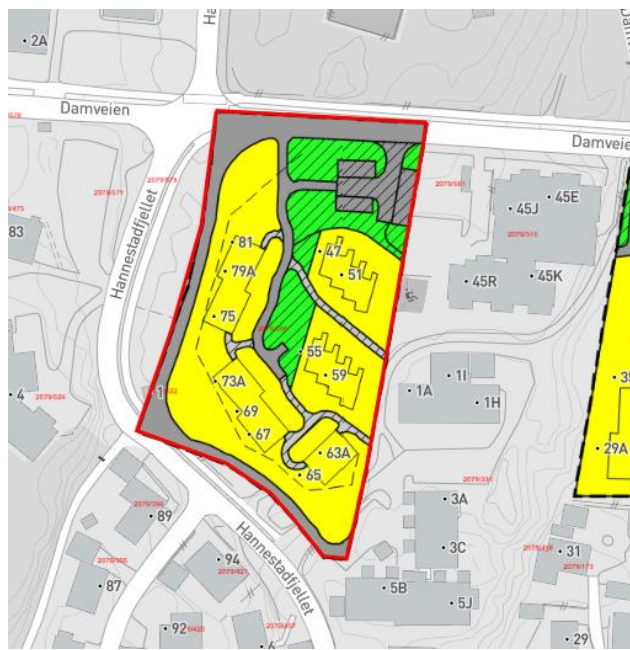
Bebyggelsesplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Bebyggelsesplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

- Bolig
- Vei
- Gangvei
- Lekeplass
- Parkeringsplass

Vurderingskriterier**Beskrivelse****Vurdering**

Dispensasjoner: antall og typer

Ingen registrert i planregister (arealplaner.no).

Nøytral

	Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Deler av planområdet er opphevet og dekket av nyere reguleringsplan: Hannestadfjellet – felt 13 (PlanID 22024), vedtatt 18.05.1979.	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, planen har blitt digitalisert i etttertid.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Området fremstår som et ferdig utbygd boligområde. Utbyggingen avviker noe fra plankartet. Boligene er oppført i samme antall som er tegnet inn på plankartet og med delvis samme form, men plassering og størrelse samsvarer ikke med plankartet. Flere steder er boligene også plassert utenfor byggegrensen. Veiene har delvis blitt forskjøvet med flere meter og delvis fått en helt annen utforming enn det er regulert til. I noen tilfeller er veiarealet ikke oppført. Også området avsatt til parkering har fått en helt annen plassering og utforming enn det plankartet viser. Området regulert til felles lekeareal i midten av planområdet har blitt betydelig mindre. Det er satt opp et huskestativ og et mindre lekeapparat, utover dette er det oppført parkeringsarealer på store deler av området. Totalt er det en del avvik mellom plankartet og utbygging, noe som er med å uthule intensjonen i planen og svekke den styringsevne for området.	Bør oppheves
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Ja, planen har byggegrenser mot kommunal vei. Den regulerte byggegrensen er plassert 5 meter eller lengre fra den kommunale veien, og er dermed i tråd med bestemmelse § 4.4 i KPA. Ved å oppheve planen åpner man derfor for bebyggelse noe tettere på veien. Gitt planområdets ferdig utbygde karakter, anses det lite sannsynlig.	Nøytral

Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Ja, boligene har en utnyttelse på maksimalt 0,30.	Nøytral
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja.	Bør oppheves.
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Planen har ikke egne bestemmelser. Tilhørende reguleringsplan med generelle bestemmelser som var tiltenkt bebyggelsesplanen er opphevet, og er derfor ikke gjeldende.	Bør oppheves.
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I KPA er området satt av til bebyggelse og anlegg og vei. Det er avvikende arealformål der det er regulert til felles lekeareal i bebyggelsesplanen, og bebyggelse og anlegg i KPA. Det samme gjelder arealet satt av til vei i bebyggelsesplanen, og bebyggelse og anlegg i KPA. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran bebyggelsesplanen, da KPA er nyeste vedtatte plan. Området ligger inne i fortettingsstrategien med lav til moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: • Delvis hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Delvis gul støysone H220 Bebyggelsesplanen har ikke bestemmelser, så det er ikke avvikende bestemmelser mellom denne og KPA.	Nøytral
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk	• Området avsatt til felles lekeareal er ikke ivarettatt i overordnet plan. Store deler av området er allerede nedbygd og har med andre ord ikke lenger en funksjon som felles lekeareal. Det er satt opp to lekeapparater på området, men disse er delvis er satt av på arealet regulert til vei. For å sikre resterende grøntområde og lekeplass, bør disse	Bør videreføres

• Grøntområde • Lekeplass • Annet	videreføres i KPA før bebyggelsesplanen oppheves.	
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Avvikene mellom plan og utbygging, samt mangelen på planbestemmelser gjør det vanskelig å tolke bebyggelsesplanen. Totalt sett kan vi si at bebyggesplanen ikke er egnet som informasjons- og beslutningsgrunnlag for videre utvikling av området, og derfor kan betegnes som en ikke-fungerende plan som med fordel kan oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav.	Bør oppheves
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Ja, friområder må sikres i KPA. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til privat uteoppholdsareal før vedtak om oppheving.	Ja

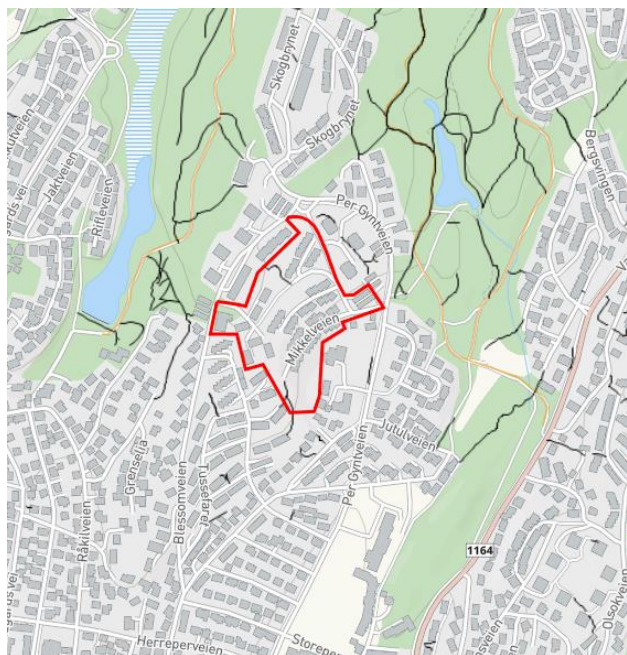


Plan-ID: 23002

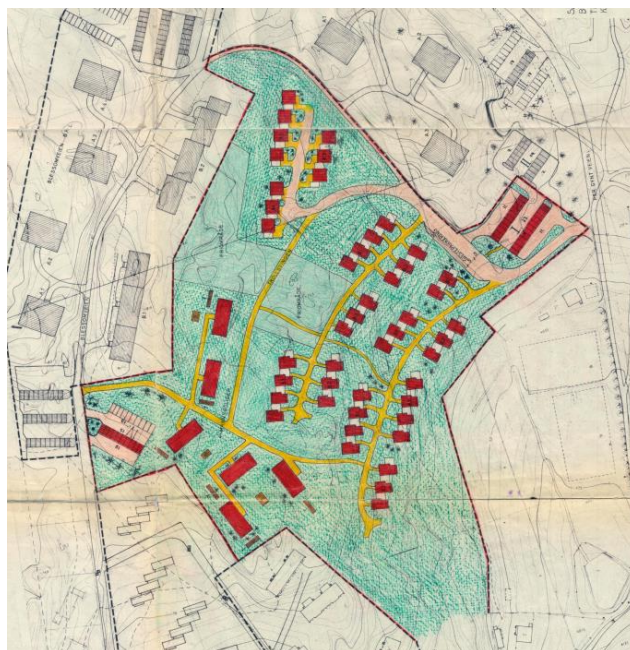
Kurland, nabolag E - bebyggelsesplan

16.01.1970

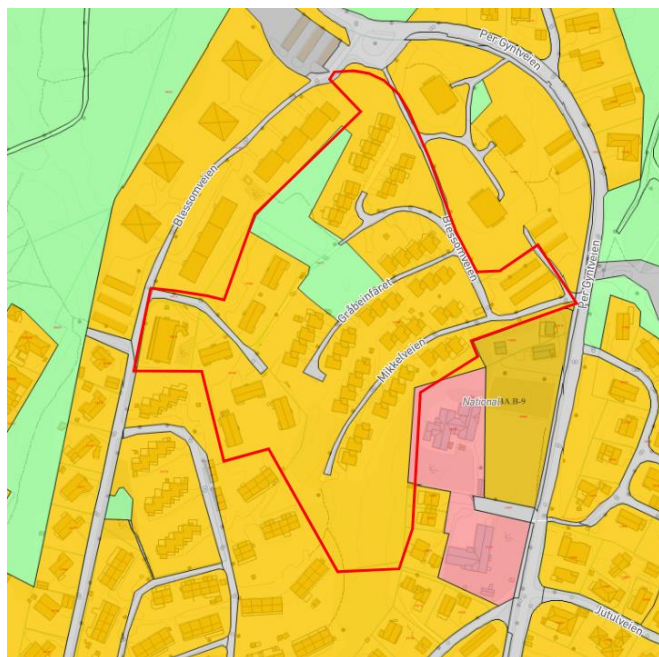
Oversiktskart



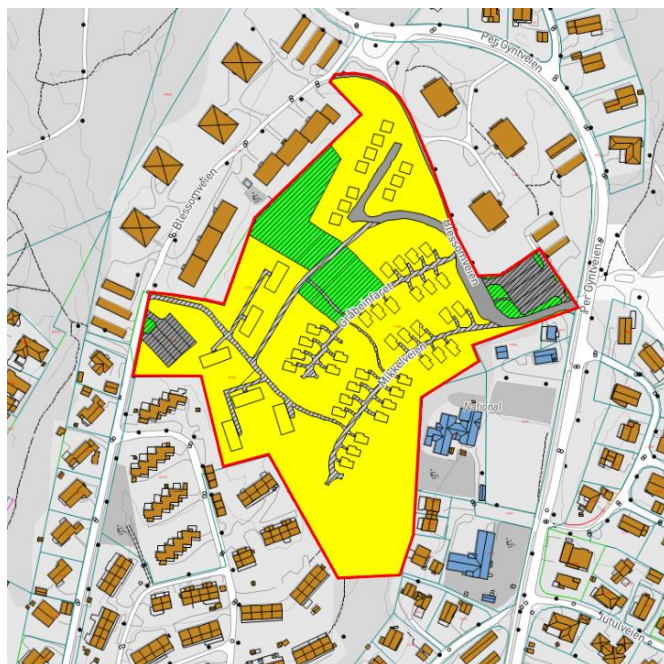
Bebyggelsesplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Bebyggelsesplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

- Friområde
- 4-manns boliger
- Boligblokk
- Parkering
- Garasje

Vurderingskriterier**Beskrivelse****Vurdering**

Dispensasjoner: antall og typer	Ingen registrert i planregisteret (arealplaner.no). Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Nei.	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, planen har blitt digitalisert i ettertid, med oppdaterte arealformål.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Området fremstår ferdig utbygd, men det er noen avvik mellom plankartet og utbygging. Boligene har samme form som på plankartet, men de er gjennomgående noe større og har en forskjøvet plassering. Området satt av til parkeringsplass i vest er bebygd og det er dermed avvik mellom utbygging og arealformål. Gangveiene som går mellom boligfeltene fra Trollsvingen til Mikkelveien, gjennom Gråbeinfaret ser ikke ut til å være opparbeidet.	Bør oppheves
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Nei, planen har ikke byggegrenser. Dersom man tolker inntegningen av boligene på plankartet som styrende for boligenes plassering og utforming så er de å regne som byggegrenser. Den regulerte byggegrensen er for det meste plassert 5 meter eller lengre fra den kommunale veien, og er dermed i tråd med bestemmelse § 4.4 i KPA. Enkelte steder er den derimot satt nærmere veien enn dette. Å oppheve planen kan derfor føre til en økning av dispensasjonssaker. Gitt planområdets ferdig utbygde karakter, anses denne økningen å være av begrenset omfang.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei.	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei, bebyggelsesplanen har ikke opplysninger om utnyttelsesgrad.	Bør oppheves

Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Planen har ikke egne bestemmelser. Tilhørende reguleringsplan med generelle bestemmelser som var tiltenkt bebyggelsesplanen er opphevet, og er derfor ikke gjeldende.	Bør oppheves
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I KPA er området satt av til bebyggelse og anlegg, friområde, vei og noe offentlig eller privat tjenesteyting. Det er avvikende arealformål der det er regulert til vei i bebyggelsesplanen, og bebyggelse og anlegg i KPA. Det samme gjelder areal satt av til bolig i bebyggelsesplanen, og offentlig eller privat tjenesteyting i KPA. Det er også avvikende formål der bebyggelsesplanen regulerer til parkering, og KPA til bebyggelse og anlegg. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran bebyggelsesplanen, da KPA er nyeste vedtatte plan. Området ligger inne i fortettingsstrategien med lav til moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: • Bestemmelsesområde kulturmiljø (BS_Kulturmiljø_20) • Delvis hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred • Delvis gul støysone H220 Bebyggelsesplanen har ikke bestemmelser, så her er det ikke avvik.	Nøytral
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass	• Innenfor planområdet er det avdekket kulturminner (kjedeboligene i Gråbeinfaret 1, 3, 5 og 7) i tillegg til bebyggelsen i Gråbeinfaret/Mikkelveien. Bebyggelsesplanen har ikke egne bestemmelser som sikrer kulturmiljøet. KPA har derimot dette. § 4.24.20 har forbud mot nybygg og påbygg, samt tilbygg, garasjer o.l. som svekker helhetsuttrykket. Det er videre krav til at alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til arkitektonisk verdi, jf. Retningslinje til § 4.23.2 i).	Nøytral

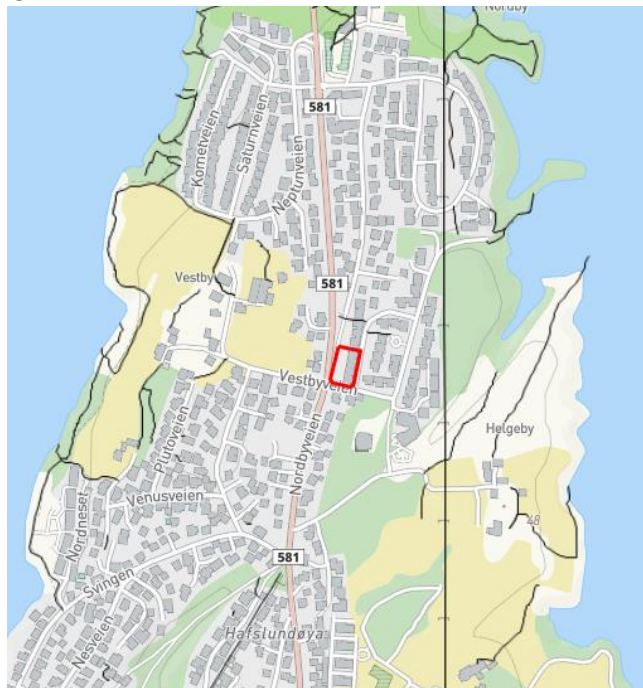
• Annet	• Det store friområdet er ivaretatt i overordnet plan. Felles grøntareal rundt parkeringsplassene er derimot ikke ivaretatt i KPA. Disse er i stor grad allerede nedbygd og har med andre ord ikke lenger en funksjon som felles grøntareal. Oppheving av bebyggelsesplanen vil dermed ikke føre til et reelt tap av grøntareal. • Tiltaksanalysen viser utover dette treff på arter av særlig stor forvaltningsinteresse (granmeis, 2010 og gulspurv, 2014) og stor forvaltningsinteresse (nattergal, 1994 og tyrkerdue, 2016). Dette har ingen praktisk betydning for at bebyggelsesplanen blir opphevet da funnene ikke er sikret gjennom bebyggelsesplanen, men er ivaretatt gjennom overordnede planer og annen lovgivning.	
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Avvikene mellom plan og utbygging, samt mangelen på planbestemmelser og utnyttelsesgrad gjør det vanskelig å tolke bebyggelsesplanen. Totalt sett kan vi si at bebyggelsesplanen ikke er egnet som informasjons- og beslutningsgrunnlag for videre utvikling av området, og derfor kan betegnes som en ikke-fungerende plan som med fordel kan oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav.	Bør oppheves
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Nei	Nei

Plan-ID: 24001

Hafslund nord 1 og 2 - tomtedelingsplan for Lyrenveien 18, 20, 22 og 24

23.11.1976

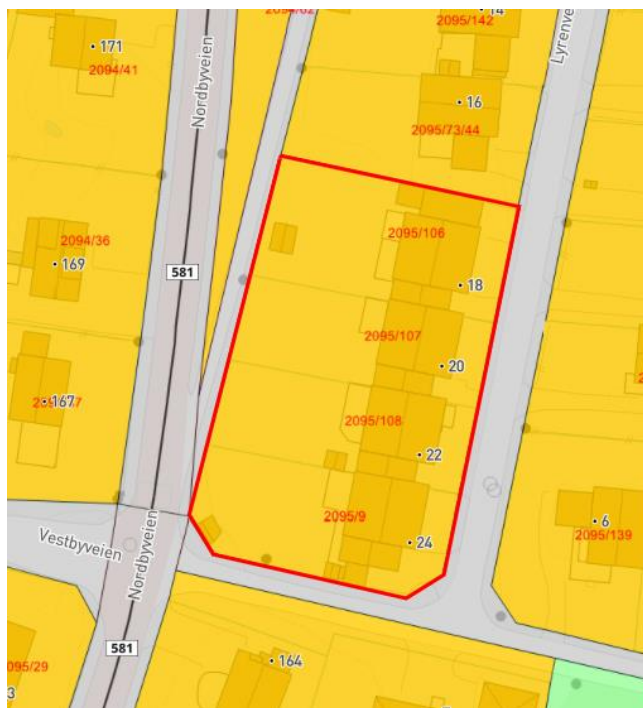
Oversiktskart



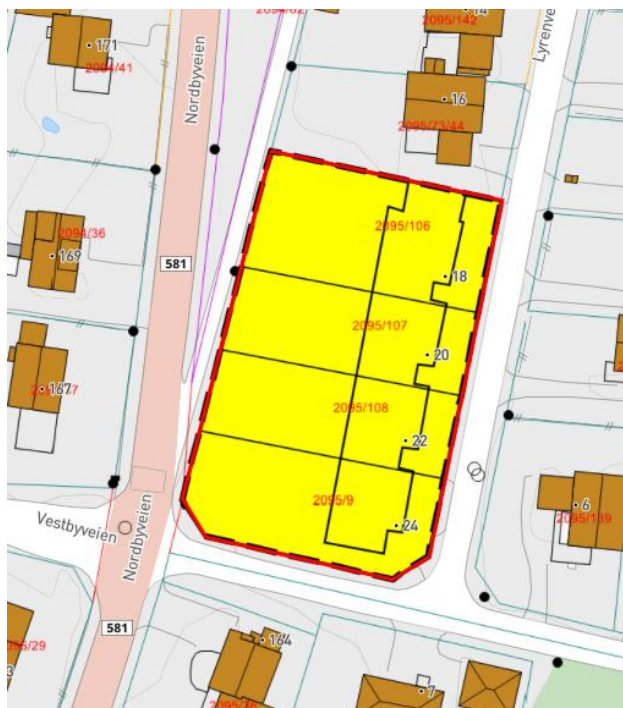
Tomtedelingsplan - originalt kart



Kommuneplanens arearidel



Tomtedelingsplan – digitalisert kart



Arealformål:

De originale plandokumentene inneholder ikke arealformål.

I det digitale kartet har tomtedelingsplanen fått følgende arealformål:

- Bolig

Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Ingen registrert i planregisteret (arealplaner.no). Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Nei.	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, planen har blitt digitalisert i ettertid, med oppdatert arealformål og planavgrensning.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Ja, utbygging er i samsvar med plankartet. Området fremstår ferdig utbygd og består av 4 boliger.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Nei, planen har ikke byggegrenser. Dersom man tolker inntegningen av boligene på plankartet som styrende for boligenes plassering og utforming, så er de å regne som byggegrenser. Bygningskroppene i plankartet ser ut til å være tegnet inn omtrent 5 meter fra kommunal vei. Ved oppheving vil bestemmelse § 4.4 i KPA bli gjeldende, med krav til avstand på 5 meter fra kommunal vei. Oppheving får med andre ord ikke nevneverdige konsekvenser for utbygging mot offentlig vei.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei.	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei.	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Planen har ikke egne bestemmelser.	Bør oppheves
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I KPA er området satt av til bebyggelse og anlegg. Det er ikke avvikende arealformål mellom tomtedelingsplanen og KPA.	Nøytral

	Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran tomtedelingsplanen, da KPA er nyeste vedtatte plan. Området ligger inne i fortettingsstrategien med lav til moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av: • Delvis hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Hensynssone H310 Faresone skred • Delvis gul støysone H220 Tomtedelingsplanen har ikke bestemmelser, så her er det ikke avvik. <u>Forholdet til andre reguleringsplaner</u> I tillegg til KPA, er reguleringsplan 24017 – Nylandsvei - Hafslundsøy (vedtatt 26,04,1978) også gjeldende for en liten del av planområdet i nordvest. Reguleringsplanen er vedtatt, uten at overlappende område med eldre tomtedelingsplan er opphevet.	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	• Det er ikke avdekket bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan	Nøytral
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Mangelen på planbestemmelser, arealformål, planavgrensning og utnyttelsesgrad gjør det vanskelig å tolke tomtedelingsplanen. I vedtaket av tomtedelingsplanen henvises det til en bebyggelsesplan. Vi har ikke klart å finne igjen plandokumenter til denne og har behandlet tomtedelingsplanen som en vedtatt arealplan. Totalt sett kan vi si at tomtedelingsplanen ikke er egnet som informasjons- og beslutningsgrunnlag for videre utvikling av området, og derfor kan betegnes som en ikke-fungerende plan som med fordel kan oppheves.	Bør oppheves

	Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav.	
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Nei	Nei

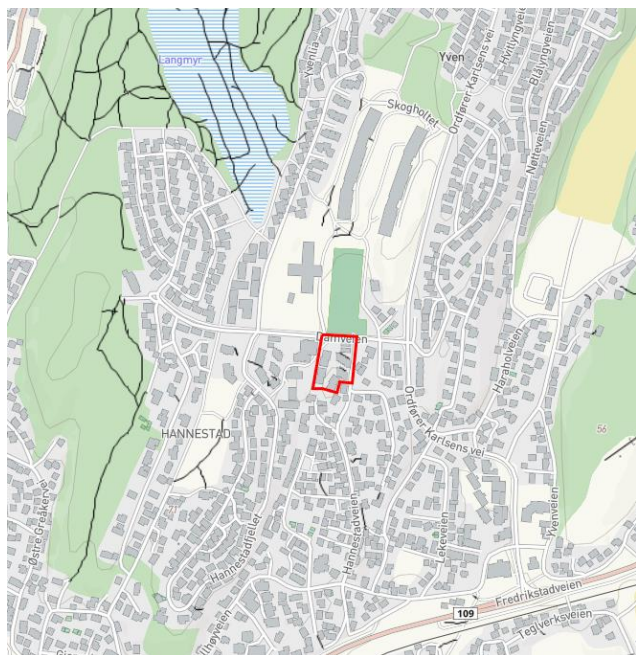


Plan-ID: 22006

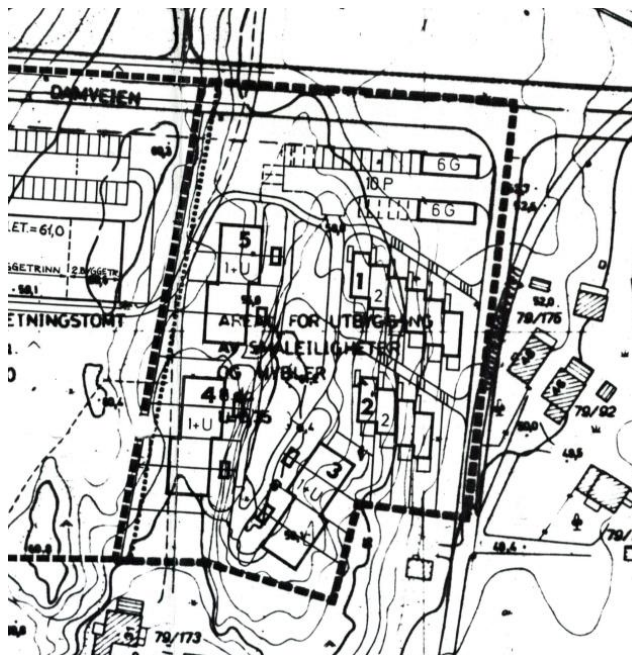
Hannestad/Yvenområdet - bebyggelsesplan

17.06.1975

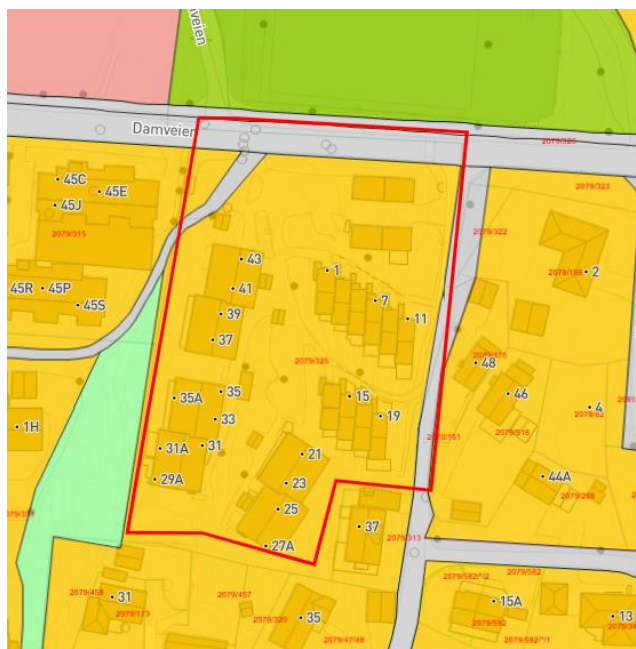
Oversiktskart



Bebyggelsesplan - originalt kart



Kommuneplanens arealdel



Bebyggelsesplan – digitalisert kart

**Arealformål:**

De originale plandokumentene inneholder ikke arealformål, men det er opplyst at arealet er tiltenkt utbygging av småleiligheter og hybler.

I det digitale kartet har bebyggelsesplanen fått følgende arealformål:

- Bolig
- Felles gangareal
- Kjørevei

- Felles lekeareal - Felles grøntareal - Felles avkjørsel - Felles parkeringsplass		
Vurderingskriterier	Beskrivelse	Vurdering
Dispensasjoner: antall og typer	Ingen registrert i planregisteret (arealplaner.no). Det er mangler i planregisteret til kommunen for dispensasjoner før 2018. Det må derfor være påregnelig at det også er dispensasjoner fra tiden før 2018 innenfor dette området.	Nøytral
Planendringer: har planen vært igjennom omfattende endringer siden den ble vedtatt?	Planen har blitt delvis erstattet i 3 omganger. Dette gjelder: • 22024 – Hannestadfjellet - felt 13, vedtatt 18.05.1979 • 22043 – Hannestadfjellet 5, vedtatt 13.06.1991 • 22058 – Damveien 45, vedtatt 07.05.2014	Nøytral
Plankvalitet	Beskrivelse	Vurdering
Har arealplanen digitalt plankart?	Ja, planen har blitt digitalisert i ettertid, med oppdaterte arealformål og planavgrensning. En av rekkehusene har derimot ikke blitt tegnet inn i det digitale plankartet.	Nøytral
Er utbygging i samsvar med plankartet?	Området fremstår ferdig utbygd, men det er mange avvik mellom plankartet og utbygging. Plasseringen av boligene er forskjøvet fra det som er tegnet inn i plankartet, i tillegg til at de er gjennomgående større. Kun deler av gangarealet er oppført. Også her er plasseringen delvis forskjøvet, slik at reguleringsformål og faktisk bruk avviker. Kjøreveien er realisert med en annen utforming og plassering, enn det plankartet viser. Det samme gjelder avkjørselen til boligområdet fra Damveien. Parkeringsplassen er oppført på langt større areal enn det som er regulert. I tillegg er mindre arealer til parkering spredt utover planområdet. Området satt av til felles lekeplass er delvis utbygd med vei og parkering. Resterende område består av en fjellknaus uten tilrettelegging for lek. Mot Hannestadveien er det også oppført en liten lekeplass, på areal satt av til felles grøntareal.	Bør oppheves

	Kun en mindre del av resterende grøntområder langs Damveien og Hannestadveien, samt mellom boligene er ubebygd.	
Har planen byggegrenser mot offentlig vei?	Nei, planen har ikke byggegrenser. Dersom man tolker inntegningen av boligene på plankartet som styrende for boligenes plassering og utforming så er de å regne som byggegrenser. Bygningskroppene i plankartet er hovedsakelig tegnet inn mer enn 5 meter fra kommunal vei og er dermed i tråd med bestemmelse § 4.4 i KPA, samt 15 meter fra kommunal gang- og sykkelvei. Det er imidlertid også noen tilfeller der bygningsomrisset er tegnet inn nærmere veien enn dette. Ved å oppheve planen åpner man derfor for bebyggelse noe tettere på veien. Gitt planområdets ferdig utbygde karakter, anses det lite sannsynlig.	Nøytral
Har planen byggegrenser mot sjø?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Berører planen jernbaneinteresser?	Nei.	Ikke aktuelt
Har planen opplysning om utnyttingsgrad?	Nei, planen har ikke bestemmelser om utnyttelsesgrad. Det originale plankartet oppgir antall etasjer (1-2 etasjer).	Bør oppheves
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt
Er det entydig kobling mellom bestemmelser og kart?	Planen har ikke egne bestemmelser. Tilhørende reguleringsplan med generelle bestemmelser som var tiltenkt bebyggelsesplanen er opphevet, og er derfor ikke gjeldende.	Bør oppheves
Forholdet til KPA/kommunedelplan: • Avvikende arealformål? • Avvikende bestemmelser?	I KPA er området satt av til bebyggelse og anlegg og vei. Det er avvikende arealformål der det er regulert til bebyggelse og anlegg i KPA og lekeareal, grøntområde, parkeringsplass, avkjørsel og gangareal i bebyggelsesplanen. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran bebyggelsesplanen, da KPA er nyeste vedtatte plan. Området ligger inne i fortettingsstrategien med lav til moderat fortetting (lilla i kart). Planområdet berøres av:	Nøytral

	• Delvis hensynssone H320 Faresone flom og overvann • Delvis gul og rød støysone H220 og H210 Bebyggelsesplanen har ikke bestemmelser, så det er ikke avvikende bestemmelser mellom denne og KPA.	
Ivaretar planen bestemte hensyn som ikke ivaretas i overordnet arealplan, lov eller forskrift? • Bevaring • Høydeangivelse • Estetikk • Grøntområde • Lekeplass • Annet	• Høydeangivelsene på 1-2 etasjer ivaretas ikke direkte i overordnet plan, lov eller forskrift, men pbl. § 29-4 angir maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter uten hjemmel i plan. Det blir med andre ord tillatt med høyere bebyggelse dersom planen oppheves. Gitt at det allerede er et etablert boligområde, vurderes det at oppheving ikke vil endre områdets karakter i betydelig grad. • Området avsatt til lekeareal og grøntareal er ikke ivaretatt i overordnet plan. Deler av disse områdene er hovedsakelig nedbygd, og har med andre ord ikke en funksjon som lekeplass og friområde. På deler av området satt av til grøntareal er det oppført lekeapparater. Tiltaksanalysen viser at dette området er registrert som et viktig friluftslivsområde. Resterende grøntområde og lekeplass bør sikres i KPA før planen oppheves.	Bør videreføres
Konklusjon	Beskrivelse	Vurdering
Bør planen oppheves?	Mangelen på planbestemmelser og utnyttelsesgrad, samt avvik mellom plankart og utbygging, gjør det vanskelig å tolke bebyggelsesplanen. Totalt sett kan vi si at bebyggelsesplanen ikke er egnet som informasjons- og beslutningsgrunnlag for videre utvikling av området, og derfor kan betegnes som en ikke-fungerende plan som med fordel kan oppheves. Vanlige byggesaker kan behandles i medhold av saksbehandlingsreglene i KPA. For større byggesaker har KPA bestemmelser om plankrav.	Bør oppheves
Er det bestemte kvaliteter som må sikres i overordnet plan før den oppheves?	Ja, friområder bør sikres i KPA. Det pågår en mindre endring av KPA som foreslår å sikre areal til privat uteoppholdsareal før vedtak om oppheving.	Ja