

Kommunedelplan for Stavern by



Larvik
kommune

Reviderte bestemmelser gjeldende fra 13.09.2017 jf.
K-Sak 113/17, samt endring av § 2-9 godkjent av
formannskapet den 25.03.2020 jf. Sak 016/20.





**Larvik
kommune**

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR STAVERN BY 2015-2027, DATERT 29. AUGUST 2017

De juridiske bindende bestemmelsene er angitt med vanlig skrift, paragrafer og tall. Retningslinjene er ikke juridisk bindende og framkommer i rammer og med *kursiv skrift*.

Innhold

§ 1 PLANENES HENSIKT	2
§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER.....	3
§ 2-1 Plankart	3
§ 2-2 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl § 11-9 og 11-10, pkt. 1)	3
§ 2-3 Rettsvirkning - Forholdet til gjeldende kommunedelplaner	4
§ 2-4 Rettsvirkning - Forholdet til vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner4	4
§ 2-5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2).....	4
§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)	4
§ 2-7 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9, pkt. 4)	5
§ 2-8 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)	6
§ 2-9 Uteoppholdsareal og lek (pbl § 11-9, pkt. 5):	7
§ 2-10 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):	9
§ 2-11 Funksjonskrav (pbl § 11-9, pkt. 5):.....	10
§ 2-12 Byggeforbud (pbl § 1-8, 5.ledd)	11
§ 2-13 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6)	11
§ 2-14 Krav i forhold til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7)	12
§ 2-15 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9, pkt. 8)	13
§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG	15
§ 3-1 Bestemmelsessoner – Boligsoner (pbl § 11-9, 5. ledd).....	15
§ 3-2 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4).....	16
§ 3-3 Sentrumssone (pbl § 11-7 nr.1)	18
§ 3-4 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1)	18
§ 3-5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4).....	19
§ 3-6 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr.1,2,3 og 4)	20
§ 3-7 Næringsbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)	21
§ 3-8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)	21
§ 3-9 Uteoppholdsareal/lekeplasser (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)	21
§ 3-10 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)	21
§ 3-11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)	21
§ 4 SAMFERDSELSANLEGG	22
§ 5 GRØNNSTRUKTUR	23
§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL	24
§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	25
§ 7-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 jf. 11-7, nr. 6)	25
§ 7-2 Friluftsområde i sjø	25
§ 7-3 Småbåthavn.....	25
§ 7-4 Akvakultur	26
§ 8 HENSYNSSONER.....	27
§ 8-1 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6	27
§ 8-2 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c, jf. § 12-6	27
§ 8-3 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6.....	29

§ 1 PLANENES HENSIKT

Kommunedelplan for Stavern by 2015-2027 har som langsiktig mål å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging. Planen skal bidra til å styrke innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv.

Planene skal sikre og videreutvikle arealer for nødvendig bolig- og næringsvekst gjennom:

- tydelige rammer for byvekst
- boligfortetting. All fortetting skal skje innenfor [det langsiktige utbyggingsmønsteret](#) for Stavern.
- å tilby arealer for ulike typer næring.

Planen skal styrke sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur gjennom:

- sikre sammenhengende grønnstruktur
- sikre trygge veier for gående og syklende
- fokus på kollektivtransport
- Sikre arealer til kultur, idrett og rekreasjon

Kommunedelplanen er utarbeidet med utgangspunkt i kommunens vedtatte arealstrategi i [Kommunal planstrategi 2016-2020](#), samt nasjonale, regionale og kommunale planer og føringer.

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 2-1 Plankart

- 1) Arealplankartet med formål og hensynssoner er juridisk bindende. Temakartene er retningsgivende for utarbeidelse av kommunedelplaner, områdeplaner, detaljerte reguleringsplaner og øvrig saksbehandling.

Følgende temakart er utarbeidet for kommunedelplanen:

- [Utbyggingsmønster](#)
- [Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier](#)
- [Sentrumssone](#)
- [Boligkategorier \(soner\)](#)
- [Kulturminner](#)

§ 2-2 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl § 11-9 og 11-10, pkt. 1)

- 1) Det skal utarbeides reguleringsplan i områder avsatt til bebyggelse og anlegg før det kan gis tillatelse til søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1.
- 2) Plankravet gjelder ikke for følgende tiltak:
 - Oppføring av garasje og uthus, tilbygging, påbygging og underbygging av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse eller plassering av konstruksjon eller anlegg på slike eiendommer
 - Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av næringsbygg med BRA inntil 1000m² i områder avsatt til næringsbebyggelse
 - Fasadeendring
 - Bruksendring inntil 500m² BRA
 - Riving av tiltak
 - Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
 - Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter
 - Oppføring av innhegning mot veg
 - Plassering av skilt- og reklameinnretninger
 - Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
 - Vesentlig terrenginngrep
 - Anlegg av mindre veier og parkeringsplasser
 - Arealoverføring og opprettelse av bebygd grunneiendom og festetomter
- 3) Boligfortetting i uregulerte områder:
 Det kan tillates utbygging/oppdeling/bruksendring av inntil 4 boenheter (medregnet eksisterende boenheter) innenfor en eksisterende bygning eller på eksisterende eiendom uten reguleringsplan dersom kravet til uteoppholdsareal og lekeareal, parkeringsforhold og trafiksikker adkomst er ivaretatt.

 Dette gjelder ikke for områder avsatt til [BEV 1](#) og [Sone med særlige hensyn - grønnstruktur](#).
- 4) Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for tiltak som bør ha planavklaring.

§ 2-3 Rettsvirkning - Forholdet til gjeldende kommunedelplaner

- 1) Ved motstrid gjelder Kommunedelplan for Steinressurser 2012-2024, Kommunedelplan for Camping 2015-2027 og Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Larvik og Stavern foran Kommunedelplan for Stavern by 2015-2027.

§ 2-4 Rettsvirkning - Forholdet til vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner

- 1) Når reguleringsplaner har samsvarende arealformål som Kommunedelplan for Staven by, skal reguleringsplanens bestemmelser ha forrang ved motstrid. Med samsvarende arealformål menes at planens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Der detaljer i reguleringsplanen viser formål som naturlig hører sammen med hovedformålet, som f. eks. grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier i boligområder eller parkbelter/bufferzoner i næringsområder, skal disse detaljene gjelde foran kommuneplanen selv om det er motstrid.
- 2) Bestemmelse § 3-2 pkt. 1, kulepunkt 3 om utnyttelsesgrad for boligformål gjelder foran kart og bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 22.01.1997.
- 3) Bestemmelse § 3-5 pkt. 2 og 7 for fritidsbebyggelse gjelder foran bestemmelser i vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner.

§ 2-5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2)

- 1) Kommunen kan kreve at det inngås utbyggingsavtale jf. Kommunestyrets vedtak 14.06.2006 (K-sak106/06), 26.03.2008 (K-sak 046/08) og 19.10.2011 (K-sak 128/11) og Plan- og bygningslovens kapittel 17. Forslag til avtale skal foreligge til 1. gangs behandling av planforslaget.

§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)

- 1) Vei:
Vei skal reguleres og bygges i tråd med vedtatt [standard/veinormal](#).
- 2) Vann og avløp:
Vann og avløp skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende [VA norm for Larvik kommune](#), dersom det er avvik mellom VA normen og TEK10 gjelder TEK10.

All bebyggelse inkl. fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett, enten direkte eller via et privat avløpsnett jf. pbl § 30-6. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

- 3) Trygg og sikker drikkevannsforsyning:
All bebyggelse skal ha etablert drikkevannsforsyning som tilfredsstillende [drikkevannsforskriftens](#) krav til vannkvalitet før bebyggelse tillates oppført. Nye hytte- eller boligfelt skal tilknyttes en felles drikkevannsforsyning for hele feltet.
- 4) Overvannshåndtering:
Ved utarbeidelse av områdeplaner og detaljerte reguleringsplaner skal overvannshåndtering og flomveier beskrives i egen plan. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Dersom det er behov for det, skal det avsettes areal til fordrøyningsiltak på egen eller felles eiendom.

Det skal vurderes om overvannet kan håndteres på overflaten og utnyttes som et positivt landskapselement på stedet. Dette gjelder særlig i nye utbyggingsområder.

5) Renovasjon:

Løsninger for renovasjon skal avsettes i nye reguleringsplaner og utformes i tråd med [forskrift om husholdningsavfall i Larvik kommune](#), samt [Renovasjon i plan- og byggesaker - Tekniske retningslinjer for kommunene Larvik og Sandefjord](#). Ved utbyggingsprosjekter med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling primært velges.

For felles renovasjonsløsning skal avstand fra boenhet eller arbeidsplass til felles avfallssystem være maksimum 100 m.

Hentestedet for renovatør skal være lett tilgjengelig, og skal ligge maksimum 10 meter fra godkjent adkomstvei.

Anlegget skal være universelt utformet.

6) Energi:

All ny bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk. Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energi-effektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Ny bygningsmasse innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i Hammerdalen skal bygges ut med vannbåren varme, slik at det er mulig å knytte det til eksisterende fjernvarmeanlegg.

§ 2-7 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9, pkt. 4)

1) Teknisk og sosial infrastruktur:

Ved utvikling av områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende er vurdert:

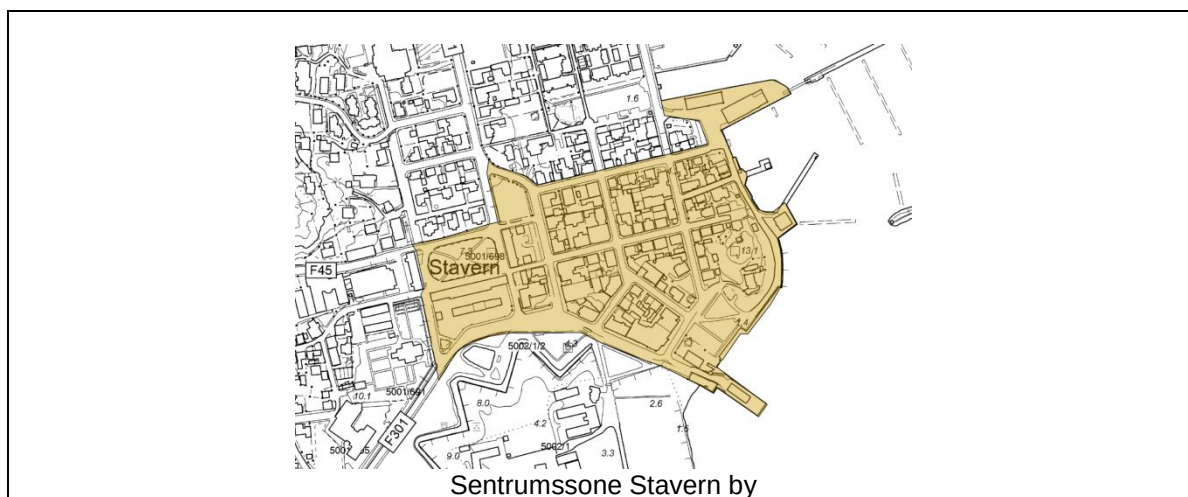
- Trafikksikker adkomst
- Parkeringsløsninger
- Kommunaltekniske anlegg
- Geotekniske forhold (kvikkleire, skred, flom, flo osv.)
- Landskapstilpasning, nær- og fjernvirkning
- Leke- og uteoppholdsareal
- Gang- og sykkelveiforbindelser
- Snarveier
- Grønnstruktur

§ 2-8 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)

1) Parkering:

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av områdeplaner, detaljerte reguleringsplaner og i byggesaker. Maksimumskrav sone 1. Minimumskrav i sone 2. Krav skal dekkes innenfor arealet for omsøkt tiltak.

Arealkategori	Grunnlag	Antall parkeringsplasser	
		Sone 1 (maks)	Sone 2 (minimum)
Bolig	Pr. boenhet under 70m ²	1	1
Bolig	Pr. boenhet over 70m ²	1	1
Bolig	Sekundærleilighet	1	1
Barnehager	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	3	4
Skole	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	3	4
Småbåthavner	Pr. båtplass	0,3	0,3
Næringsbebyggelse (industri, lager, kontor, handel og lignende)	Pr. 100m ² BRA	1,5	1,5
<i>Behovet for parkering avklares endelig i reguleringsplan eller i byggesaken.</i>			
Andre formål	Må vurderes i hvert enkelt tilfelle.		



Sone 1 = Den til enhver tid gjeldende sentrumssone for Stavern by

Sone 2 = KDP for Stavern by, unntatt sentrumssonen

Parkeringsplasser til småbåthavnene må være innenfor reguleringsplanen for vedkommende småbåthavn.

I område- og detaljerte reguleringsplaner og i byggesaker som omfatter holdeplass for ekspressbuss og trafikknutepunkt må det også vurderes regulert og opparbeidet innfartsparkering.

Antall parkeringsplasser for sykkel vurderes i alle boligprosjekter med 20 eller flere boenheter i sone 2.

Parkeringsplass/Biloppstillingsplass skal være minimum 18 m² pr. oppstillingsplass.

Retningslinje a)- Ikke juridisk bindende:

a) Omfanget av gjesteparkering vurderes i den enkelte reguleringssak.

§ 2-9 Uteoppholdsareal og lek (pbl § 11-9, pkt. 5):

Både tabell 1 og tabell 2 skal benyttes ved beregning av prosjektets behov for arealer til uteopphold og lek. Tabellene leses horisontalt.

Sone 1: = Boligområdene innenfor sentrumssonene for Larvik by og Stavern by.

Sone 2: = Boligområdene ellers i kommunen.

Tabell 1 – Minimumskrav til uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA=minste uteoppholdsareal)

TYPE BEBYGGELSE	SONE 1		SONE 2	
	MUA pr. boenhet	Privat (P) eller felles (F) uteoppholdsareal	MUA pr. boenhet	Privat (P) eller felles (F) uteoppholdsareal
Eneboliger	20m ²		150m ²	P
Enebolig i kjede, Rekkehus og Tomannsbolig	20m ²		100m ²	P
Sekundærleilighet inntil 50m ² BRA			15m ²	P
3-4 mannsboliger	20m ²	Min 10 m ² privat uteoppholds- areal (for eksempel på balkong eller terrasse). Min. 5 m ² skal etableres som felles uteareal (for eksempel på bakkeplan eller takterrasse) og kan med fordel legges i tilknytning til lekearealet.	100m ²	Min 10 m ² privat uteoppholds- areal (for eksempel på balkong eller terrasse). Min. 5 m ² skal etableres som felles uteareal (for eksempel på bakkeplan eller takterrasse) og kan med fordel legges i tilknytning til lekearealet.
Flermannsboliger, blokk (5 eller flere boenheter)	20m ²	Min 10 m ² privat uteoppholds- areal (for eksempel på balkong eller terrasse). Min. 5 m ² skal etableres som felles uteareal (for eksempel på bakkeplan eller takterrasse) og kan med fordel legges i tilknytning til lekearealet.	50m ²	Min 10 m ² privat uteoppholds- areal (for eksempel på balkong eller terrasse). Min. 5 m ² skal etableres som felles uteareal (for eksempel på bakkeplan eller takterrasse) og kan med fordel legges i tilknytning til lekearealet.

Tabell 2 – Minimumskrav til lekeareal

Tabell 2 Minimumskrav til lekareal						
Antall boenheter		Sone 1		Sone 2		
		Nærlekeplass		Nærlekeplass	Kvartals- lekeplass	Nærmiljøpark
Fra og med den 5. boenheten		100m ² + 10m ² pr. boenhet etter den 5.		150m ² + 10m ² pr. boenhet etter den 5.		
Fra og med den 26. boenheten		350m ² + 10m ² pr. boenhet etter den 26. Ikke krav til kvartalslekeplass		200m ² + 10m ² pr. boenhet etter den 26.	750m ²	
Fra og med den 100 boenheten		600m ² + 10m ² pr. boenhet etter den 100. Ikke krav til kvartalslekeplass og/eller større felles leke- og oppholdsområde		350m ² + 10m ² pr. boenhet etter den 100.	750m ²	2500m ²
I prosjekter med over 100 boenheter i sone 2 skal det gjøres en egen vurdering av kravet til større felles leke- og oppholdsområder innenfor planområdet, ut over kravet til og med 100.						

Retningslinje a-b)- Ikke juridisk bindende:

- a) I [sentrumssonen](#) kan kravet til leke- uteoppholdsareal reduseres eller innfris, ved at utbygger tilbys å bidra økonomisk til etablering og/eller oppgradering av offentlige byrom, parker og/eller lekeplasser. Det forutsettes at det utarbeides en utbyggingsavtale hvor det gjøres en vurdering av nødvendigheten og forholdsmessigheten av bidraget. Kravene i utbyggingsavtalen må ha direkte sammenheng med utbyggingen som skal skje.
- b) Den til enhver tid gjeldende ["Lekeplassnormal for Larvik kommune"](#) skal følges.

Krav til fysisk utforming av lekeplasser og uteoppholdsareal:

- Lekeplasser skal avsettes før boliger og veier plasseres.
- Lekeplasser skal tilrettelegges for barn i alle aldre og være beregnet for ulik lek, hele året.
- Lekeplasser skal ha trafiksikker atkomst og utformes universelt.
- Lekeplasser skal gi mulighet for utfoldelse og kreativitet.
- Lekeplasser skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind.
- Lekeplasser skal skjermes mot forurensing, trafikkfare og andre helsefarlige forhold.
- Alle lekeplassene skal være opparbeidet og godkjent iht. utbyggingsavtale/utomhusplan før innflytting i første bolig.
- Nærlekeplass skal maksimum lokaliseres 100 meter fra boligene.
- Kvartalslekeplass skal maksimum lokaliseres 400 meter fra boligene.
- Arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 10m skal ikke regnes med til lekeplasser, men kan komme i tillegg.
- Arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 6m skal ikke regnes med til uteoppholdsareal, men kan komme i tillegg.

Innenfor sentrumssonen:

Lekeplasser kan vurderes plassert på takterrasser, under følgende forutsetninger:

- Særlig god kvalitet (utstyr, gode sol- og vindforhold)
- Tilstrekkelig sikret mot ulykker
- Skal være inngjerdet

§ 2-10 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):

1) Størrelse:

- Skilt og reklameinnretningene skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser, samt utforming og materialvalg.
- Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten/annen tilsvarende flate. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende i eller innenfor vindusflaten.

2) Utforming:

- Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, format og farge som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter. Innretninger som bryter bygningens silhuett (utenfor hjørner, over gesims, på takflater o.l.) tillates ikke.
- I sentrumsområdene skal fasadeskilt bestå av frittstående bokstaver/symboler. Dersom det av grafisk hensyn må brukes bakgrunn, skal denne være minst mulig.

3) Plassering:

- Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1 etg. og 2 etg./gesims.
- Flaggstenger og vimpler kan tillates i et begrenset omfang på stenger eller stolper som er særskilt satt opp til dette formålet, dersom det er i tråd med [arrangementsveilederen](#).
- Skilt og andre innretninger må være plassert slik at de ikke hindrer ferdsel eller vedlikehold på eller ved vei/fortau, eller på annen måte kan innebære fare for omgivelsene. De må ikke plasseres i konflikt med trafikkskilt, lysstolper eller andre offentlige innretninger.
- Skilt/reklame må ikke plasseres i frisktsoner og på ledelinjer.
- Minsteavstand for innretninger som henger ut over fortau skal være min. 2,5 meter fra bakkeplanet og min 1 meter fra kantstein.
- Frittstående reklameinnretninger plassert på fortau må plasseres slik at det gjenstår min. 2 meter fri passasje på fortauet.

4) Antall:

- En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres etter søknad, eksempelvis der fasaden er spesielt lang og/eller der virksomheten disponerer flere fasader.
- Den enkelte virksomhet i sentrumsområdene kan i tillegg ha en frittstående reklameinnretning plassert i direkte tilknytning til virksomheten.

5) Skiltplan:

Ved tiltak som omfatter skilt og/eller reklameinnretninger på eller ved bygninger med flere virksomheter skal det utarbeides en skiltplan – dvs. en oversikt som viser innretningenes plassering, utforming, størrelse, materialbruk, belysning etc. Dette gjelder også frittstående skilt og reklameinnretninger (pylon o.l.).

6) Fjerning av skilt:

Skilt og reklame skal fjernes når virksomheten opphører/flytter.

7) Forbud mot visse type skilt og reklameinnretninger:

- Plassering av skilt og reklameinnretninger på stolper, lysmaster o.l.
- Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet
- Lyskasser med tekst på gjennomlyst frontplate
- Frittstående reklameinnretninger utenfor sentrumsområdene, se pkt. 5 ovenfor.

- Reklame på markiser (logo/firmanavn tillates)
- Reklame på skoler, kirker, bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
- Sammenhengene bånd på fasade eller gesims med skilt, reklamebudskap eller logofarge
- Uthengsskilt som går over flere etasjer

Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende:

- Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt.*
- Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, gatebukker, transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangementer.*
- Søknad om skilt og reklame skal inneholde:*
 - *Situasjonskart med markering av tiltakets plassering.*
 - *Gjenpart av nabovarsling.*
 - *Illustrasjon av tiltaket: fasadetegning av eksisterende og ny situasjon eller foto av bygget og fotomontasje av ny situasjon.*
 - *Teknisk beskrivelse av utførelsen og montering hvis dette ikke er vist på tegningen.*
 - *Grunneiers samtykke.*
 - *Samtykke fra veimyndighet dersom skilting henvender seg mot biltrafikk.*

§ 2-11 Funksjonskrav (pbl § 11-9, pkt. 5):

- Balkonger:
Det tillates ikke balkonger som krager ut over offentlige gater, fortau eller plasser.
- Møblering:
All møblering skal plasseres direkte på terrenget/bygulvet. Oppbygde plattinger, faste overbygninger eller rammeverk, balkonger eller lignende tillates ikke. Markiser og andre innretninger ut mot offentlig gate eller plass skal ikke vanskeliggjøre ferdsel til fots eller på sykkel.

Retningslinje a)- Ikke juridisk bindende:

- Uteservering, gatesalg og annen møblering:
Butikker og serveringssteder gis mulighet for gatesalg og uteservering i inntil 1 meters bredde langs fasade dersom krav om fri fotgjengerarealbredde på minimum 2 meter, og eventuelt areal for holdeplass og varelevering er ivarettatt. Andre løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle, f. eks. når gatene er reservert for gående i sommermånedene.

Frittstående gatesalg og større serveringsareal skal ta hensyn til fotgjengerbredde, salgsareal langs fasade, sykkelareal, kollektivtraseer og holdeplasser, varelevering, bilfremkommelighet, utrykning og nødvendig parkering, lokalt oppholdsareal og viktige visuelle og kulturhistoriske sammenhenger.

§ 2-12 Byggeforbud (pbl § 1-8, 5.ledd)

- 1) Byggeforbud langs sjø:
Byggegrense mot sjø er vist på arealplankartet.

Unntak:

Der det er fastsatt byggegrense på arealplankartet, gjelder byggeforbudet fra vannkant/elvebredd til byggegrense.

Byggeforbudet gjelder ikke for nødvendige bygninger i landbruket, jf. pbl § 11-11 nr.4.

Retningslinje a) – Ikke juridisk bindende:

- a) *Det skal vurderes om det finnes alternative lokaliseringer på driftsenheten.*

§ 2-13 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6)

- 1) Landskap:
Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Åsprofiler, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom.

Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjon tillates ikke.

Byenes, tettstedenes og øvrige enkeltbyggs historiefortellende egenskaper som byplanelement og som forbindelse mellom viktige byfunksjoner skal legges til grunn ved alle tiltak. Viktige historiske detaljer skal fortrinnsvis bevares eller rekonstrueres.

- 2) Bevaring av stier/tråkk:
Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/banetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) sikres.
- 3) Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon:
 - 3.1) Hule eiketrær slik de er definert i [Forskrift om utvalgte naturtyper](#) etter naturmangfoldloven», skal bevares.

Store varmekjære lauvtrær, eksempelvis eik, bøk, alm, ask, lind, lønn og svartor, samt norsk furu (*Pinus sylvestris*), skal bevares. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng.

Bevaring av trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

Bestemmelsen gjelder ikke for [svartlistede trær](#), disse bør felles. Bestemmelsen i avsnitt 2 gjelder ikke i LNF- områder.

- 3.2) Felling eller vesentlig beskjæring av krone eller rotsone av større trær slik det er definert ovenfor i 3.1 må avklares med plan- og bygningsmyndighetene, enten gjennom en ordinær byggesak eller ved en dispensasjonssøknad.

Beskjæring av større trær slik det er definert ovenfor i 3.1 må skje i samråd med fagkyndig i kommunen. Topping tillates ikke.

Retningslinje a) – Ikke juridisk bindende:

- a) *Ved en byggesøknad eller søknad om dispensasjon må det foretas en vurdering av om treet/trærne kan felles eller utsettes for inngrep i krone eller rotsone. Denne vurderingen må foretas av en faglært / fagkyndig gartner/trepleier.*

3.3) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og mønehøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.

4) Natur:

I områder hvor det er påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier, skal disse sikres ved avsetting av hensynssoner.

5) Buffersone:

I reguleringsplaner skal det innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, avsettes et område på minimum 15 meter som skal fungere som buffersone mellom bebyggelse og skog og minimum 10 meter mellom bebyggelse og dyrka mark. Kravet til bredden på buffersonen kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er tilstede (eksempelvis høydeforskjell, beplantning, hekk, gjerder m.m.). Tilsvarende gjelder for bygging i uregulerte områder.

Retningslinje a) – Ikke juridisk bindende:

- a) *I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, bør det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrka/dyrkbar mark til matproduksjon jf. [veileder til Matjordplan](#) som er utarbeidet av Vestfold fylkeskommune.*

§ 2-14 Krav i forhold til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7)

- 1) Bygninger og anlegg av antikvarisk verdi skal bevares og tillates ikke revet. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres.
- 2) Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Kulturminner som fornminner, veier, steingjerder, hustuffer, alléer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner med mer skal bevares.

Antikvarisk eller arkitektonisk verneverdige bygninger/objekter i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, tillates ikke revet og skal vurderes i en reguleringsplan. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Ved tiltak på antikvariske bygninger skal tradisjonelle håndverksmetoder benyttes og bygningens form og detaljering skal opprettholdes eller tilbakeføres. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Nye bygninger og faste installasjoner i landbruksområder skal tilpasses naturlig terreng, kulturminner og verneverdige bygninger når det gjelder plassering i landskapet, høyde, form og materialbruk.

Retningslinje a) – Ikke juridisk bindende:

- a) Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø, skal det redegjøres for dagens situasjon og virkningen av planlagte tiltak skal dokumenteres.

§ 2-15 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9, pkt. 8)

- 1) Ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo, havnivåstigning og bølgepåvirkning:
Datasettet om ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo og havnivåstigning i [rapport fra NGI "Lardal og Larvik kommuner - tilpasning til Klimaendringer", datert 15.04.2016](#) skal benyttes.

Ved områderegulering og detaljregulering i sjø- og elvenære områder skal en sikre at ny bebyggelse ikke plasseres flomutsatt. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Overkant gulv 1. etg. skal ikke settes lavere enn en kotehøyde på 2,5 m eller den til enhver tid gjeldende høydereferanse fra NVE. Valg av lavere kotehøyde skal begrunnes av fagkyndig og dokumenteres.

- 2) Kvikkleire:
All utbygging under marin grense (ca. 130 m.o.h.) må vurderes i forhold til kvikkleire. Hav- og fjordavsetning, marin strandavsetning og elve- og bekkeavsetning er spesielt utsatt og skal vurderes iht. NVE sin [Veileder nr. 7-2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) i eller i nærheten av områder hvor det er påvist kvikkleire, kan det ikke bygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten er tilstrekkelig.

Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt. I vanskelige og kompliserte saker kan kommunen kreve at det skal gjennomføres skjerpet kontroll (tredjepartskontroll) som del av dokumentasjonen. Det kan også kreves at oppfølging og kontroll av byggearbeidene utføres av geoteknisk sakkyndig.

- 3) Støy:
I støyutsatte områder skal støynivå dokumenteres og støydempende tiltak utformes i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging [T-1442/2016](#).

- 4) Sienerende virksomhet:
Gjennom fremtidige reguleringer skal det søkes å fjerne virksomhet som kan være til fare eller sjenanse for omkringliggende boligområder.

- 5) Antenne og mobilmaster:
Det er ikke tillatt å oppføre antenne og mobilmaster hverken på lekeplasser, idrettsanlegg, skoler og barnehager eller i boligbebyggelse og andre byggeområder med varig opphold eller 70 meter fra slike områder. Antenner og trafokiosker skal ikke plasseres i grønnstrukturuområder, ved eller på fredede eller bevaringsverdige bygninger og områder.

Før oppføring av ny eller utvidelse av eksisterende mast skal det utarbeides en samlet plan for utbygging av antennemaster og tilhørende tekniske anlegg. Planen skal vise omfang og plassering av planlagte anlegg, sett i forhold til eksisterende anlegg. Alle nye plasseringer av anlegg skal visualiseres med illustrasjoner av nær- og fjernvirkning og dekningsgraden dokumenteres. Dette gjelder også utskifting av eksisterende master.

Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende:

- a) Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskiftning av eksisterende master bør være hovedregel fremfor nyanlegg.*
- b) Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponering mot omgivelsene reduseres. Teknisk rom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.*
- c) I nye utbyggingsområder bør eksisterende og nye høyspentledninger legges som jordkabel.*

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3-1 Bestemmelsessoner – Boligsoner (pbl § 11-9, 5. ledd)

Retningslinje a-f) – Ikke juridisk bindende:

a) Boligsoner:

- BEV_1 – Bevaring
- ENH_1 – Enhetlig bebyggelsesstruktur
- HAG_1 – Eplehagebyen
- VAR_1 – Variert bebyggelsesstruktur
- TRANS_1 Transformasjon

- b) Områder avsatt til bevaring er områder hvor det enten er vedtatt en reguleringsplan med formål bevaring eller områder som ønskes bevart.
- c) Områder med enhetlig bebyggelsesstruktur har bebyggelse med lik plassering og gruppering i forhold til hverandre.
- d) Områder avsatt til eplehageby er områder med boliger med store tomter, som ofte i tidligere tider har vært eplehager.
- e) Områder avsatt til variert bebyggelsesstruktur, er områder som har en variert bebyggelse.
- f) Områder avsatt til transformasjon er områder som enten ligger brakk eller som har en bedrift som ønsker å flytte eller at det bare er ønskelig å bruke området til noe annet enn det brukes til i dag.

1) Fellesbestemmelse for alle sonene:

Byggetiltak innenfor områdene skal bevare og styrke områdenes kvaliteter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal foretas en konkret vurdering av landskap, terreng, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og fasadeuttrykk i forhold til hva som kan tillates av nye tiltak.

Nye byggetiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og utforming.

2) BEV_1 - Bevaring:

For de områdene som allerede er regulert til bevaring, gjelder bestemmelsene i disse planene.

For de øvrige områdene gjelder følgende bestemmelser:

Bygninger og anlegg skal bevares. Deling av eiendommer, sammenføring av eiendommer og fradeling av bebygde tomter kan tillates, men slik at det bevaringsverdige miljøet ikke forringes. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter dvs. form, farge- og materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres.

Eventuelle nye tiltak skal underordnes eksisterende bebyggelse. Takform, farge og materialbruk skal samsvare med omkringliggende bebyggelse.

Fasadelinjen på eksisterende bebyggelse mot gateløp skal opprettholdes ved rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg/tilbygg.

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse, skal nye bygninger ha samme plassering, fotavtrykk og volum som tidligere bebyggelse.

3) ENH 1 - Enhetlig bebyggelsesstruktur:

Nye tiltak skal tilpasse/videreføre den enhetlig bebyggelsesstrukturen i området, dvs. volum, takform, materialbruk og fargebruk.

4) VAR 1 - Variert bebyggelsesstruktur:

I områdene kan det fortettes, også i nyskapende strukturer, men slik at volumet er tilpasset tilliggende bebyggelse.

Ulike takformer kan tillates etter en konkret vurdering.

Retningslinje a) – Ikke juridisk bindende:

a) TRANS 1 - Transformasjon:

Områdene er avsatt til framtidig bruk. Søknad om bruk som ikke er i overensstemmelse med gjeldende reguleringsplaner utløser krav om endring av gjeldene reguleringsplan.

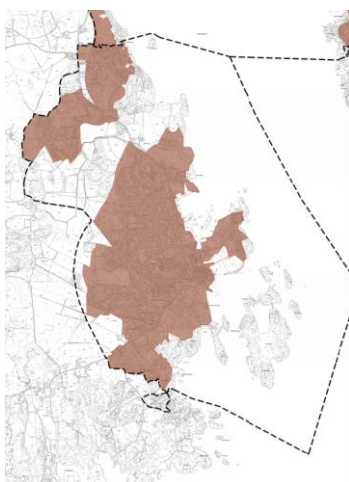
§ 3-2 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

1) Utnyttelsesgrad:

- I regulerte boligområder hvor reguleringsplanen ikke angir utnyttelsesgrad skal BYA ikke overstige 35% pr. eiendom.
- I uregulerte boligområder skal BYA ikke overstige 35% pr. eiendom.
- For boligområder i regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 22.01.1997 skal BYA ikke overstige 35% pr. eiendom.

2) Krav til antall boenheter pr. daa:

Innenfor det langsiktige utbyggingsmønsteret minimum 1,6 boenheter pr. daa.



Kart over det langsiktige utbyggingsmønsteret

3) Krav til antall boenheter ved regulering (Gjelder ubebygde områder og nye avsatte områder):

Navn/område:	Antall boenheter pr. daa:
Risøya B7a, gbnr. 5001/870 m. fl.	4 boenheter eller mer pr. daa
Stokkeskog I, gbnr. 4045/1	1-2 boenheter pr. daa.
Stokkeskog II, gbnr. 4047/1 m. fl.	1-2 boenheter pr. daa.
Frydenhaug gbnr. 4047/10	1-2 boenheter pr. daa.
Gunnarsheim gbnr. 4047/15	1-2 boenheter pr. daa.
B3-S Kathrineborg	Utnyttelsesgrad minst 4 boenheter eller flere pr. daa. Det må foreligge en trafikkanalyse for områdene B3-S som tar for seg adkomst. TS for myke trafikanter samt kollektiv. Det kan i denne analysen være aktuelt å vurdere rundkjøring i krysset fv. 45 x fv. 43.
B7-S Grevle	Utnyttelsesgrad 1-2 boenheter pr. daa
B10-S Stavern	Bolig i eksisterende bygning.
B12-S Gymsalen til Stavern skole	Utnyttelsesgrad 1-2 boenheter pr. daa Ny bygningsmasse skal tilpasses øvrig bebyggelse i Fjerdingsgen.
B19-S Vatne	Utnyttelsesgrad 1-2 boenheter pr. daa. Adkomsten må skje via det kommunale vegnettet og ikke fra fv. 301.
B20-S Gamle Stavern skole	Utnyttelsesgrad minst 4 boenheter eller flere pr. daa.
B22-S Otter Steensgt	Omgjøre eksisterende boligtomt fra offentlig formål til boligformål.
B46-S Lillejordet	Utnyttelsesgrad minst 4 boenheter eller flere pr. daa. Adkomsten må skje via det kommunale vegnettet og ikke fra fv. 303.

4) Beregning av antall boenheter ved regulering:

Utnyttelsesgraden skal beregnes ut fra netto regulert tomteareal. Dvs. at arealer til lekearealer, felles uteoppholdsarealer, grønnstruktur, buffersoner og trafikkarealer og andre kommunaltekniske anlegg ikke inngår i regnskapet for utnytting av arealene.

5) Fortetting:

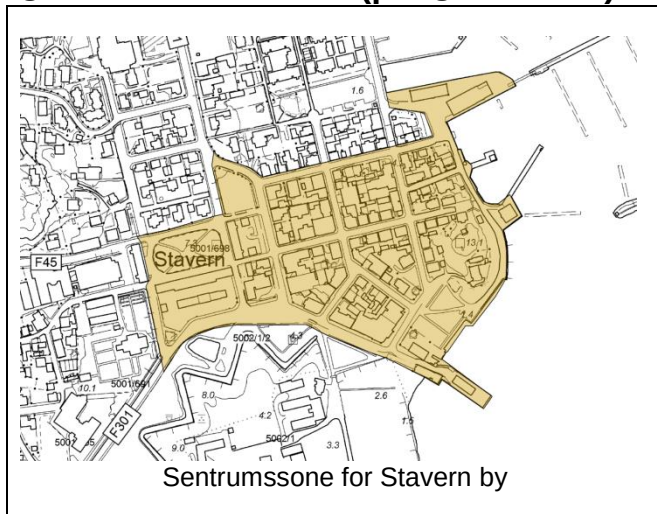
Fortetting skal skje innenfor utbyggingsmønsteret for Stavern by, med unntak av bestemmelsessonen for bevaring [BEV 1](#).

Ved fortetting skal stedets særpreg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk, ivaretas dvs. at fortetting ikke skal være i konflikt med områdets arkitektur, karakter, volum, høyder, utforming, byggelinjer, grønnstruktur og estetikk m.m. BYA kan ikke overstige 35% pr. eiendom. Se føringer i vedlegg 5 «Fortetting med kvalitet».

6) Bevaringsverdige områder:

For byggetiltak og deling innenfor hensynssone H710_2 gjelder bestemmelsene i § 8-3 Båndleggingssoner pkt. 1 og retningslinje a).

§ 3-3 Sentrumssone (pbl § 11-7 nr.1)



1) Sentrumssonen:

For byggetiltak og deling innenfor hensynssone H710_2 gjelder bestemmelsene i § 8-3 Båndleggingssoner pkt. 1 og retningslinje a).

§ 3-4 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1)



- 1) Ved planlegging og tiltak innenfor sentrumsområdet skal gateløp, grønnstruktur og bebyggelsesstruktur bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for byens videre utvikling.
- 2) Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byene, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk.
- 3) Det stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse mot offentlige byrom. Fasader mot offentlig byrom skal tilpasses terrengfall og naturlige ganglinjer i gaterommet. Innskjæringer i terreng og inntrukne fortau tillates ikke. Lukkede sokkeletasjer eller tildekking av store vindusflater tillates ikke.

- 4) Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og servering langs fasadene må være underordnet og tilpasset bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger.
- 5) Publikumsrettede (handels-, service-, offentlige- og allmennyttige) virksomheter på gateplan, kontorer og boliger i de øvre etasjene.
- 6) Kvartal BS1:
Det tillates ikke detaljhandel i kvartal BS1.
- 7) Kvartal BS2:
Det tillates ikke boliger i kvartal BS2.

§ 3-5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

Tiltak mellom byggegrense og 100-metersgrensen

- 1) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.
- 2) Eksisterende fritidsbebyggelse kan utvides inntil 90 m² BYA. Det kan tillates 1 uthus eller 1 anneks inntil 15 m² BYA. Totalt kan det ikke bygges mer enn 90 m² BYA pr. fritidseiendom. Parkeringsareal skal ikke inngå i arealberegningen av BYA. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,5 meter og mønehøyde er 6,0 meter. I tillegg skal ikke fasadelengden mot sjø overstige 12 meter. Det er ikke tillatt å føre opp garasje og båthus/naust.
- 3) Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- 4) Terrasser/plattinger skal ligge i direkte tilknytning til hytta, og ha god terrengtilpasning. Maksimal tillatt størrelse på fritidsbolig inkludert målbar terrasse skal ikke overstige 90m². I tillegg tillates terrasser/plattinger som ikke er målbare inntil 50 m². Frittliggende terrasser/plattinger tillates ikke.
- 5) Det tillates ikke fradelt eller gitt tillatelse til nye fritidseiendommer i 100-metersbeltet.

Tiltak utenfor 100-metersgrense

- 6) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.
- 7) Eksisterende og ny fritidsbebyggelse kan utvides inntil 130 m² BYA. Det kan tillates 1 uthus eller 1 anneks inntil 15 m² BYA. Totalt kan det ikke bygges mer enn 130 m² BYA pr. fritidseiendom. Parkeringsareal skal ikke inngå i areal-beregningen av BYA. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,5 meter og mønehøyde er 6,0 meter. Det er ikke tillatt å føre opp garasje.
- 8) Terrasser/plattinger skal ligge i direkte tilknytning til hytta, og ha god terrengtilpasning. Maksimal tillatt størrelse på fritidsbolig inkludert målbar terrasse skal ikke overstige 130m². I tillegg tillates terrasser/plattinger som ikke er målbare inntil 50 m². Frittliggende terrasser/plattinger og tillates ikke.

- 9) Ved regulering av hyttefelt, skal det lages en helhetlig vann- og avløpsplan for hele hyttefeltet/området. Avløpsanlegget skal til offentlig nett. Andre hytteeiere skal ha mulighet til senere å koble seg på. Dersom særlige hensyn tilsier det, kan kommunen tillate andre løsninger.
- 10) Fortetting (nye hytter) skal skje ut fra følgende kriterier:
Ny fritidsbebyggelse i uregulerte områder kan etableres innenfor avsatte områder til fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet.

Ny hytte tillates ikke dersom den:

- er til hinder for allmenn ferdsel og adkomst til eksisterende hytter m.m.
- kommer i konflikt med trekkruiter for vilt og verdifulle biologiske forekomster (plante- og dyreliv) fredet/vernet etter naturmangfoldloven.
- kommer i konflikt med verdifulle natur- og kulturelementer.
- foreslås bygd på eksponerte områder eller på koller.

Fradeling av ny hyttetomt kan ikke skje uten i områder der det foreligger teknisk infrastruktur, ellers må det foreligge godkjent avløpsløsning jf. § 2-6, pkt. 2.

Retningslinje a)- Ikke juridisk bindende:

a) Den enkelte hyttetomt bør ikke være større enn 1 daa.

§ 3-6 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr.1,2,3 og 4)

- 1) Arealene skal være til offentlig formål. I områdene kan det oppføres bygninger og anlegg for undervisning, barnehage, institusjon, kirke/og annen religionsutøvelse, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting.
- 2) O1-S Fredriksvern Verft:
Bygninger og uteområder skal forvaltes i tråd med [fredningsforskriften for Fredriksvern Verft av 29.06.2011](#).
- 3) O2-S Orlogsbriggen (landareal og sjøareal):
Innenfor området tillates oppført bygninger knyttet til prosjektet «Orlogsbriggen Fredriksværn». Tiltak kan godkjennes som byggesøknad. Konsekvenser av tiltaket utredes i byggesakene. Vestfold fylkeskommune og Riksantikvaren skal høres ved byggesøknadene. Eventuelle tiltak må gjøres i tråd med Riksantikvarens dispensasjonsvedtak.
- 4) O3-S Fredriksvern Verft
Ombygging/påbygg/tilbygg av eksisterende bygningsmasse. Dette må gjøres i tråd med stedets karakter med hensyn til skala, uttrykk og fargebruk. Nye tiltak skal ikke svekke karakteren til det fredete området. Eventuelle nye høyder på eksisterende bygg skal vurderes i hvert enkelt tilfelle og kan fravike høydebestemmelsene gitt i pbl § 29-4 første ledd, dersom tiltaket ikke svekker områdets karakter.

Ved innsending av byggesøknad skal det foreligge terrengsnitt og nødvendige illustrasjoner som viser virkningen av tiltaket. Vestfold fylkeskommune og Riksantikvaren skal høres i byggesøknadene.

De markante kollene og grønnskulpturen utenfor Festningsområdet skal bevares. Det er ikke tillatt å hugge større trær, men vanlig skjøtsel er tillatt.

Retningslinje a) – Ikke juridisk bindende:

- a) *Definisjon av hva som menes med større trær er gitt i § 2-13 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap jf. pkt. 3.1 og 3.2.*

Eventuell gjenoppføring av blokkhuset på høyden sørvest for Fredriksvern Verft kan tillates på dokumentert grunnlag.

Utbygging innenfor området skal skje i tråd med § 2-14.

Ny bebyggelse skal underordne seg stedets karakter med hensyn til skala, uttrykk og fargebruk. Nye tiltak skal ikke svekke karakteren til fredningsområdet Fredriksvern Verft O1-S og bakenforliggende landskap.

§ 3-7 Næringsbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

Utnyttelsesgrad:

Arealutnyttelsen i næringsområder skal fastsettes i områdeplan/detaljert reguleringsplan.

§ 3-8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

Ved nybygg/ombygging skal kommunen vurdere om det skal kreves reguleringsplan.

§ 3-9 Uteoppholdsareal/lekeplasser (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

Innenfor områder avsatt til Uteoppholdsareal/lekeplass er formålet å sikre tilstrekkelig fellesareal for lek og opphold for alle aldre i tilknytning til boligbebyggelsen. De bør lokaliseres og utformes slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle jf. T-5/99.

§ 3-10 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal tas vare på.

§ 3-11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

B20-S Gamle Stavern skole	Innenfor området kan det etableres bolig, offentlig og privat tjenesteyting og næring (kontor). Dagens skoletomt blir brukt av mange barn og unge til lek, dette må ivaretas i påfølgende reguleringsplan.
F4-S Risøya	Innenfor området F4-S Risøya kan det etableres forretning, kontor og bolig.
O4-S Fredriksvern	Området er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting og parkering. Det tillates gjenoppretting av tidligere innkjøring fra Fv. 301 Helgeroveien.
O7-S Fredriksvern verft	Innenfor området kan det etableres næring og/eller offentlig og privat tjenesteyting. Dersom det skal gjøres endringer av bygningsmassen skal denne tilpasses fredningsområdet jf. § 3-6 pkt. 2.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

- 1) Ved anleggelse eller omlegging av veier skal fare og risiko for omkringliggende boligbebyggelse, offentlige formål og eventuelle drikkevannskilder vurderes. Det skal iverksettes tiltak der dette er nødvendig. Frisiktsoner i uregulerte områder skal ivaretas.

- 2) Byggegrenser langs fylkesvei:

Byggegrense i uregulerte områder utenfor utbyggingsmønsteret, se temakart:

Fv. 40	50 meter
Fv. 301	50 meter
Fv. 302	50 meter
Fv. 303	50 meter
Øvrige Fv.	30 meter

Byggegrense i uregulerte områder innenfor utbyggingsmønsteret, se temakart:

Byggegrensen skal følge eksisterende byggelinje langs gater/veier.

- 3) Byggegrense mot jernbanen:

Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra nærmeste spors midtlinje.

Retningslinje a) – Ikke juridisk bindende:

- a) Ved dispensasjonsbehandling skal kommunen legge til grunn Vestfold fylkeskommunes retningslinjer for avkjørsler langs fylkesvei, jf. temakart Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

- 1) I områder avsatt til grønnstruktur skal de grønne verdiene ivaretas, eventuelt forbedres.

Turdrag og forbindelseslinjer til større friluftsområder skal opprettholdes, eventuelt forbedres.

Områdene skal sikres for ferdsel, landskapsopplevelse, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. I eventuelle påfølgende reguleringsplaner kan områdene avsettes til friområder, naturområder, parker og turdrag/turveier med nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene.

Tilgangen til grønnstrukturområder fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

- 2) Vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.
- 3) Offentlig parkområder skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med universell utforming. Viktige gangveier gjennom parkområder skal ha god belysning.
- 4) Eksisterende boligbebyggelse i Grønnstrukturområder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommuneplankartet (bestemmelsesområder). På disse tomtene kan følgende tillates uten dispensasjon, hvis dette ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn eller kulturminner
 - tilbygg og påbygg av bestående godkjent boligbebyggelse
 - rivning og oppføring etter brann
 - tilliggende frittliggende boder og garasjer som ikke skal benyttes til beboelse.

Retningslinje a-c)- Ikke juridisk bindende:

- a) *Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan eksisterende fritidsbebyggelse i Grønnstrukturområder mellom byggegrense og 100 metergrensen utvides til inntil 90 m² BYA, dersom det ikke er til hinder for hensynene landbruk, natur og friluftsliv. Vilårene for utvidelse er de samme som for fritidsbebyggelse jf. § 3-5.*
- b) *Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan eksisterende fritidsbebyggelse i Grønnstrukturområder bak 100 metergrensen utvides til inntil 130 m² BYA, dersom det ikke er til hinder for hensynene landbruk, natur og friluftsliv. Vilårene for utvidelse er de samme som for fritidsbebyggelse jf. § 3-5.*
- c) *Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til byen/tettstedet. I tillegg er områdene langs kysten og kyststien avsatt til grønnstruktur. Formålet er å ivareta landskap, vegetasjon og rekreasjonsverdier og/eller å sikre og tilrettelegge grøntområder for allmennheten til aktivitet og rekreasjon.*

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- 1) Boligbebyggelse i LNF (pbl § 11-11 nr. 2) - «LNF-B»:
 Eksisterende boligbebyggelse i LNF utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommuneplankartet (bestemmelsesområder «LNF-B»). På disse tomtene kan følgende tillates uten dispensasjon, hvis dette ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn eller kulturminner
- tilbygg og påbygg av bestående godkjent boligbebyggelse
 - rivning og oppføring etter brann
 - tilliggende frittliggende boder og garasjer som ikke skal benyttes til beboelse.

Retningslinje a-c)- Ikke juridisk bindende:

- a) *Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan eksisterende fritidsbebyggelse i Grønnstrukturområder mellom byggegrense og 100 metergrensen utvides til inntil 90 m² BYA, dersom det ikke er til hinder for hensynene landbruk, natur og friluftsliv. Vilårene for utvidelse er de samme som for fritidsbebyggelse jf. § 3-5.*
- b) *Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan eksisterende fritidsbebyggelse i LNF bak 100 metergrensen utvides til inntil 130 m² BYA, dersom det ikke er til hinder for hensynene landbruk, natur og friluftsliv. Vilårene for utvidelse er de samme som for fritidsbebyggelse jf. § 3-5.*
- c) *Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan byggesak vurdere å gi tillatelse til spredte boliger i LNF, dersom flertallet av kriteriene under er ivaretatt.*
- *Spredt boligbygging bør primært skje i nærheten av eksisterende boliger «Boligklynger».*
 - *Tomten må ha godkjent adkomst og avkjørsel.*
 - *Tomten må kunne knyttes til offentlig vann og avløp.*
 - *Tomten skal ikke utløse krav om sosial eller teknisk infrastruktur.*
 - *Oppretting av en spredt bolig må ikke være i konflikt med landbruksinteresser, naturmangfold eller kulturminner.*
 - *Dersom en overordnet myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden bør det ikke gis dispensasjon jf. pbl § 19-2, 4. ledd.*

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 7-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 jf. 11-7, nr. 6)

- 1) Det tillates bygge- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel, enklere tilrettelegging for friluftsliv. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv, viktige landskapstrekk og drikkevannsbeskyttelse.
- 2) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjøen. Etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø, er etter pbl § 1-6 et søknadspliktig tiltak.
- 3) Utfylling og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikke tillatt med mindre det er for å utbedre en farled.
- 4) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.

Retningslinje a-c)- Ikke juridisk bindende:

- a) *Det kan vurderes nye brygger og andre innretninger i friluftsområde i sjø når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel etter friluftsløven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.*
- b) *Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvens vurderes.*
- c) *Ved søknadspliktige tiltak jf. pbl § 1-6 i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.*

§ 7-2 Friluftsområde i sjø

- 1) I områder avsatt til friluftsområde i sjø og i drikkevannskildene er varig oppankring av båter/husbåter/flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.
- 2) Oppankring av båter/husbåter er kun tillatt inntil 3 døgn.
- 3) I områder avsatt til friluftsområde i sjø og i drikkevannskildene kan det settes ut bøyer/markeringer for bading eller til andre vannaktiviteter.
- 4) Det er ikke tillatt med moringer.

§ 7-3 Småbåthavn

- 1) Utvidelse av eksisterende småbåthavner og etablering av nye småbåthavner kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land, og antall båtplasser. Behov for teknisk infrastruktur som tilførselsveier, parkeringsplasser og båtopplagsplasser m.m. må vurderes.
- 2) Ved regulering av nye anlegg eller utvidelser av brygger og moloer skal landskapsendring, biologisk mangfold, gyte- og oppvekstsvilkår for fisk, endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvens vurderes.

Retningslinje a)- Ikke juridisk bindende:

- a) *Ved anleggelse av nye småbåthavner skal eksisterende brygger og moringer innenfor foreslått reguleringsplan fjernes/saneres samtidig. Det er ikke tillatt med båter på svai i områder der det etableres nye småbåthavner eller ved utvidelse av eksisterende småbåthavner.*

§ 7-4 Akvakultur

- 1) Det eksisterende blåskjellanlegget i Børrestadbukta skal drives i tråd med tillatelser fra Kystverket og Fylkesmannen.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8-1 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

- 1) Skred:
Datasettet om ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo og havnivåstigning i [rapport fra NGI "Lardal og Larvik kommuner - tilpasning til Klimaendringer", datert 15.04.2016](#) skal benyttes.
- 2) Ras- og skredfare – steinsprang, snøskred og jordskred H310 1.
I områder avsatt som ras- og skredfare, skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse, jf. TEK 10.
- 3) Ras- og skredfare – kvikkleire/leirskredfare H310 2.
I områder hvor det er påvist kvikkleire skal det utføres geotekniske undersøkelser før tiltak iverksettes. Det må foretas undersøkelser av selve tomten hvor det er søkt byggetiltak og av området rundt for å ivareta områdestabiliteten. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt. Kommunen kan kreve at det gjennomføres skjerpet kontroll (tredjepartskontroll) som del av dokumentasjonen. Det kan også kreves at oppfølging og kontroll av byggearbeidene utføres av geoteknisk sakkyndig jf. § 2-15 pkt. 2.

§ 8-2 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c, jf. § 12-6

Retningslinje a-e) – Ikke juridisk bindende:

- a) Hensyn friluftsliv – H530 1.
Områdene som er avsatt med hensyn friluftsliv, er områder som er statlig sikret friluftsområder. Tiltak innenfor disse områdene må gjøres i tråd med verneforskriften til vedkommende område.
- b) Grønnstruktur - H540 1 og 2:
I områder avsatt med hensynssone – verdifull grønnstruktur bør topografi, enkelttrær og stiforbindelser være førende for hvordan bebyggelsen plasseres i terrenget. Områdene skal ved regulering vurderes sikret som formål grønnstruktur.

Vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.
- c) Bevaring av naturmiljø langs sjø og vassdrag - H560 1.
I områder avsatt med hensyn naturmiljø langs vassdrag, er hensyn til naturmiljø, landbruk, landskap og friluftsliv viktig og skal ivaretas i størst mulig grad. Tiltak som kan forringe naturmiljøet eller medfører erosjon langs vassdrag er ikke tillatt. Ved inngrep langs bekker som har vært, er, eller kan bli gyteområder for laksefisk, skal det vises særlig varsomhet for ikke å forringe gyte- og oppvekstsvilkårene for fisken. Vegetasjon langs bekker og vassdrag skal beholdes pga. erosjonsfare. Vedlikeholds skjøtsel kan utføres for å opprettholde områdets særpreg og attraksjonsverdi. Tiltak ut over dette skal vurderes av kommunen. Forbudet mot tiltak langs vassdrag gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl § 1-8.

- d) Bevaring av kulturmiljø (Nasjonalt og kommunalt viktige kulturlandskap) - H570 1.
 I områder avsatt med hensyn landskap – kulturlandskap, skal et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner, ivaretas.

Områder med nasjonal status har benevnelsen NK og områder med kommunal status – KK. Eventuelle tiltak innenfor sonene forelegges kommunen for godkjenning. Det tillates ikke ny spredt bebyggelse i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder.

- e) RPBA Kulturmiljøområder – H570 2.
 Hensikten med hensynssonene er å bevare regionalt, nasjonalt og internasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø.

Områdenes særpreg skal bevares og tiltak vurderes strengt. Dette innebærer at tiltak som strider mot formålet å bevare områdets særpreg skal avslås. I området skal strukturer/ historiske spor som veiløp, alléer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, gamle brygger, steingjerder, grensesteiner, bautaer, åkerholmer, markante trær med mer og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse opprettholdes og bevares.

Tilbakeføring/ reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig og positivt. Det samme gjelder tilbakeføring av gamle bygninger. Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 bør ikke rives.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Nye tiltak må tilpasses i høyde, skala, volum og plassering i landskapet.

Ny bebyggelse skal lokaliseres til eksisterende tun og tilpasses kulturmiljø/kulturlandskapet mht. plassering på tunet, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Innenfor Kommunedelplanen er det 2 slike kulturmiljøer:

- Fredriksvern og Citadelløya
- Tanum, Aske, Gui og Brunla (Ligger også i Kommuneplanens arealdel)

Mer beskrivelse av kulturmiljøene er på [Vestfold kommunes nettsider](#).

Det er meldeplikt for gravearbeider innenfor Fredriksvern Verft, Stavern sentrum og områdene som ligger innenfor hensynssonene med bevaring. Vær særlig oppmerksom på Krigskirkegården for russiske krigsfanger fra 2. verdenskrig inne på området til JKØ.

§ 8-3 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

1) Båndlegging etter plan- og bygningsloven – H710 2. (Framtidig)

- 1.1) Områdene er båndlagt for at det skal utarbeides reguleringsplaner for Kvartalstrukturen, Pumpeparken og Fjerdingsgen.
- 1.2) Bygninger og anlegg av antikvarisk verdi skal bevares og tillates ikke revet. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.
- 1.3) Deling av eiendommer, sammenføring av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor områdene tillates ikke.
- 1.4) Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere uttrykk.
- 1.5) Tilbygg og påbygg kan tillates. Størrelse, proporsjoner og utseende skal harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen.
- 1.6) Nye bygninger skal harmonere med og underordnes den bevaringsverdige bebyggelsen i dimensjon, høyde, takform og takflater, volum, form og materialbruk.
- 1.7) Utforming av all bebyggelse skal baseres på sikkert dokumentert grunnlag eller på historisk parallell dersom historisk dokumentasjon ikke finnes. Vedlikehold og istandsetting skal ta hensyn til bygningens egenart på en måte som ikke reduserer de bygnings- og kulturhistoriske verdiene.
- 1.8) Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet.
- 1.9) Offentlige byrom som gater og plasser skal bevares eller tilbakeføres.
- 1.10) Ved planlegging og tiltak i området skal gateløp, grønnstruktur og bebyggelsesstruktur bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for byens videre utvikling.
- 1.11) Hage og uteanlegg med plen, annen vegetasjon, gjerder, porter, trapper, murer etc. skal bevares. Tilbakeføring skal gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og ikke fjerne eller ødelegge eksisterende elementer med høy bevaringsverdi.

Retningslinje a)- Ikke juridisk bindende:

a) Dobbeltgarasjer bør unngås.

2) Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720 1.

Alle områder som er båndlagt etter [lov om naturmangfold](#), er naturreservat. Tiltak innenfor naturreservatene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.

3) Båndlegging etter lov om kulturminner - H730 1.

Alle områder som er båndlagt etter [lov om kulturminner](#), skal forvaltes i samsvar med den enkelte fredningsforskrift.

I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-14.