

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2007-2019

De juridiske bindende bestemmelsene er markert med grått, den øvrige teksten er retningslinjer.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planens hensikt

- 1) Kommuneplanens samfunnsdel har som langsiktig mål for arealforvaltningen å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging som ivaretar og styrker innbyggernes helse i et langsiktig perspektiv. Arealdelen følger opp dette ved å foreslå et langsiktig utbyggingsmønster, markagrense og ny avgrensning av strandsonen. Strandsonen og markagrensen vil bli tegnet inn på arealplankartet, mens det langsiktige utbyggingsmønsteret vil bli fremstilt på et eget temakart.

1.2 Plankrav

- 1) For områder avsatt til utbyggingsformål og innenfor eksisterende byggeområder, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens §93 første ledd litra h), samt fradeling til slike formål, før det enkelte området inngår i reguleringsplan (jfr. Pbl § 20-4, 2.ledd, bokstav a).
 - 2) I områder avsatt til spesialområde bevaring etter § 20-4 kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 86a, 86b og 93 a, d, h, i og j samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.
 - 3) Det skal i alle større plan- og byggesaker utarbeides utbyggingsavtaler for gjennomføring av tiltaket. Et utkast til utbyggingsavtale skal være fremforhandlet før 1. gangsbehandling i ”Det faste utvalget for plansaker” (planutvalget).
- a) Bygningers antikvariske og kulturhistoriske verdi skal vurderes i forbindelse med plan- og byggesaker. Antikvarisk verdifulle bygninger, og/eller bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø, skal bevares og ikke rives eller endres slik at dens/deres verdi forringes. Antikvarisk verdifull bygning skal tilbakeføres på et så sikkert dokumentert grunnlag som mulig. Dersom man ønsker å bygge til eldre bygninger skal dette gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens opprinnelige uttrykk. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.
 - b) Før reguleringsplaner og/eller bebyggelsesplaner fremmes, skal det klargjøres hvordan det nye regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til infrastruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster mv. Arkeologisk undersøkelse av kulturminner må bestilles fra Vestfold fylkeskommune ved behov så tidlig som mulig i planprosessen. Parallelt med planarbeidet skal momenter som har betydning for samfunnssikkerhet vurderes. Aktuelle forhold som det må tas hensyn til og dokumenteres ved planlegging er: Forurensning/lagring av kjemikalier, gass, bensin/diesel/olje og spesialavfall, jordras/leirras, trafikkulykker, brann og eksplosjonsfare, storm/orkan, flom/springflo, større mengder overvann, svikt i vann-/avløp-/elektrisitets-/renovasjonssystem, støy.
 - c) Ved endring av arealbruk fra industri/næring til annet reguleringsformål kreves miljøteknisk vurdering/grunnundersøkelse.

1.3 Kvalitetskrav

- 1) Forslag til regulerings- og bebyggelsesplaner bør leveres i digital form. Jfr. § 5 i ”FOR 2004-05-10 nr 736: Forskrift om kart og stedfestet informasjon i plan- og byggesaksbehandlingen”. Planene skal tilfredsstillere kravene til SOSI-standard for plandata jfr. veileder T-1381 fra Miljøverndepartementet (nettutgaven).

- 2) I regulerings- og bebyggelsesplaner skal det innarbeides bestemmelser om minste grunnmurshøyde der dette er aktuelt for å sikre bebyggelse og anlegg mot flom og springflo, jfr. NVEs retningslinje nr. 1/2007. I byggesaker bør det vurderes å settes krav iht. NVEs retningslinjer.
- 3) Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming, jfr. Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne (T 1440) og Bygg for alle - en temaveileder om universell utforming av byggverk og uteområder (HO-3/2004).
- 4) Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter. Bebyggelsen skal underordne seg områdetets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. I alle regulerings- og bebyggelsesplaner skal maks. mønehøyde kotesettes for all bebyggelse.

- a) Tilgjengelige barnetråkkregistreringer skal brukes som kunnskapsgrunnlag ved vurdering av plan og byggetiltak.
- b) I regulerings- og bebyggelsesplaner kan det nedfelles rekkefølgebestemmelser for utbyggingen av området.
- c) Den antikvariske verdien av bygninger og anlegg skal vurderes i forbindelse med plan- og byggesaker.
- d) Regulerings- og bebyggelsesplaner skal utarbeides i tråd med prinsippene som er nedfelt i oppstartspakken som er referert på kommunens hjemmesider jfr. <http://www.larvik.kommune.no/> Tema- og tjenester/Bolig-, bygg og eiendom/Arealplaner/ regulerings- og bebyggelsesplaner/ oppstartspakken.

1.4 Forhold til regulerings- og kommunedelplaner

- 1) Godkjente reguleringsplaner med bestemmelser gjelder der de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel. Godkjente reguleringsplaner i strandsonen skal gjelde. Nye reguleringsplaner som godkjennes etter at arealdelen er vedtatt vil gjelde foran kommuneplanens arealdel.
- 2) Unntak § 6 pkt. 7 om garasjer og § 9 om camping.
- 3) Arealdelen har ikke rettsvirkning for de områder som dekkes av kommunedelplanen for Larvik by og kommunedelplanen for Stavern.

Dersom arealdelen omhandler forhold som ikke er nevnt i reguleringsbestemmelsene til gjeldende reguleringsplaner, skal arealdelens bestemmelser gjelde.

1.5 Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbelte langs vassdrag

- 1) For områder langs vassdrag i landbruk-, natur og friluftsområder inntil 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomavstand, kan større bygge og anleggstiltak ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan. For områdene lokalisert nord for E18 er avstanden 50 meter. Strandlinjen skal heller ikke endres vesentlig. Utfylling og uttak av masser i vassdrag er ikke tillatt.
- a) Bestemmelsen gjelder langs vassdrag vist som C-område (LNF) på kartet, men ikke i tettbygd strøk, i områder som omfattes av reguleringsplan og kommunedelplanene for Larvik by og Stavern.
- b) I de områdene hvor det er klimatisk vernskog skal skjøtsel foregå etter forskrift om klimatisk vernskog.

1.6 Energi

- 1) Bestemmelsene og retningslinjene om Energi nedenfor skal gjelde for hele kommunen. De gjelder foran bestemmelsene i kommuneplanen for Stavern og Larvik by.
 - 2) Kommunens vedtatte klima- og energistrategi legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.
 - 3) Før 1. gangsbehandling av kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner over 15 enheter skal det foreligge en varmeplan for området basert på mulighetene for ny, fornybar energi. Muligheter for nærvarmeanlegg eller tilknytning til fjernvarmeanlegg skal synliggjøres i varmeplanen.
 - 4) Sammen med byggesøknad for områder over 15 enheter skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens energiregnskap, og gjøre rede for alternative varmeanlegg. Innenfor byggeområdet skal det som hovedregel i ny utbygging og/eller større rehabilitering med samlet gulvareal over 1000 m² installeres varmeanlegg som er forberedt for tilknytning til fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde, jfr. Byggteknisk forskrift TEK 07.
 - 5) Energibruk og energieffektivitet i nye bygg og ved rehabilitering skal normene fastsatt i Byggteknisk forskrift (TEK 07), med iverksettelse 01.07.2007 følges. Der det foreligger konsesjon for levering av fjernvarme basert på ny, fornybar energi, og det foreligger vedtekt etter pbl. § 66a, skal bygninger utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes.
- a) Kommunens vedtatte klima- og energistrategi legger på enkelte punkter føringer for hvordan utbyggingen i kommunen skal foregå. Tiltakene som er nedfelt er et styringsverktøy og har som hovedhensikt å redusere energibruken, skifte til alternative mindre miljøbelastende energibærere og dermed redusere utslipp av klimagasser til atmosfæren.

1.7 Forhold til Høyspentledninger

- 1) Planlagte byggeområder for boliger, hytter, campingvogner, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla.
- a) Informasjon om magnetfelt rundt høyspent kan leses i Strålevern Rapport 2005:8 Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg.
- b) Utdrag fra Statens Strålevern Rapport 2005:8:

Spenning/strømstyrke	420kV/800A	300kV/400A	132kV/200A	22 kV/20A
Avstand ved 0,4 μ T *	70 m	45 m	25 m	3 m

* Avstandene gjelder fra ytterste høyspent ledning. Sikringsavstandene gjelder også for jordkabel.

- c) Det henstilles til energiverk at alle høyspentledninger legges i jordkabel ved byggeområder.

1.8 Forhold til radon

- 1) Nye boliger, institusjoner og innendørs arbeidsplasser skal sikres mot radon jfr. TEK 8-33.

Utbygger skal dokumentere strålingsforhold innenfor planområdet. Ved fare for forhøyede verdier skal avbøtende tiltak legges inn i byggeprosjektet.

1.9 Dispensasjon

- 1) Når særlige grunner foreligger, kan det faste utvalget for plansaker (Planutvalget) etter søknad gi dispensasjon fra denne plan i samsvar med plan- og bygningslovens § 7.
- a) Administrasjonen legger følgende kriterier til grunn for behandling av dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel, kommunedelplanene, reguleringsplanene og bebyggelsesplanene:

- I dispensasjonssaker skal søker dokumentere eventuelle konflikter med formålet i kommuneplanen. Avbøtende tiltak, tidsbegrensninger og andre vilkår for dispensasjon kan anføres der det etter kommunens skjønn er nødvendig.
 - Ved dispensasjon skal ”særlige grunner” tolkes i henhold til rundskriv T-5/84 og brev fra Miljøverndepartementet av 11.11.1999. Dispensasjon skal kun gis i helt spesielle tilfeller. I teknisk forskrift påpekes det at søkers økonomiske og personlige forhold ikke er særlige grunner.
- b) Dispensasjon i forbindelse med hyttebebyggelsen kan vurderes der dispensasjonen vil føre til bedret estetikk, at mindre areal blir privatisert eller ferdselen for allmennheten bedres.

§ 2 Krav til dokumentasjon

1) Behandlingen av dispensasjons- og plansaker skal følge retningslinjene i ”Vestfolds lille grønne” (retningslinjer for saksgangen) og kommuneplanavtalen mellom regionale/statlige myndigheter og Larvik kommune.

a) Ved store og detaljerte reguleringsplaner skal det vurderes utarbeidelse av konsekvensvurderinger jfr. Forskriften om konsekvensutredninger av 1.april 2005. Selv om det er utarbeidet konsekvensvurdering på overordnet nivå, må det vurderes for hver plan om denne er god nok eller om det må utarbeides en mer grundig og detaljert konsekvensvurdering for vedkommende plan.

2.1 Krav til dokumentasjon ved planbehandling

1) Illustrasjoner, perspektivtegninger og /eller modell skal vedlegges som supplerende tegningsmateriale. Fremtidig bebyggelse skal vises i sammenheng med omkringliggende bebyggelse.

2.2 Risiko- og Sårbarhetsanalyse

- 1) I henhold til pbl § 68 må det for utbyggingsområder hvor det er særlig fare for ustabile masser, skred, ras, flom, springflo og forurenset grunn gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Slike analyser må foreligge før 1. gangsbehandling av planforslaget.
- 2) I områder hvor det er konkret fare må det foretas grunnundersøkelser for å undersøke om det er mulig å bygge ut og eventuelt hvilke avbøtende tiltak som må utføres.

Det skal ikke bygges i nærheten til eller på områder som det er tilknyttet samfunnssikkerhetsmessig risiko uten at det har vært vurdert og godkjent avbøtende tiltak.

2.3 Barn og unges interesser

- 1) Ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner og byggesaker skal konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt jfr. RPR for barn og unge. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.
- 2) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesarealer, friarealer eller uregulerte arealer som brukes av barn skal det skaffes fullverdig erstatningsarealer. Disse arealene skal være like store og minste like gode egnede.

§ 3 Areal og funksjonskrav for leke- og uteoppholdsarealer

1) I områder som er avsatt til byggområde for boliger, eksisterende og planlagte, gjelder areal og funksjonskravene nedenfor angående leke- og oppholdsarealer ved regulering og byggesak, jfr. pbl § 20-4, 2.ledd, d. Med leke- og uteoppholdsarealer forstås i denne sammenheng lekeplasser, nærmiljøanlegg og andre arealer som er egnet til slik bruk. Arealene kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse), fellearealer for flere boenheter (fellesplasser) og eller friområder.

- 2) For boligbebyggelse skal det avsettes min. 150 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav en del av arealet skal minst være 7x12 m. Arealet kan avsettes for hver enkelt boenhet, eller felles for flere boenheter. Felles oppholdsareal skal ligge i umiddelbar tilknytning til boenhetene. Uteoppholdsarealer for den enkelte boenhet skal ferdigstilles senest 6 måneder etter innflytting. Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

3.1 Arealkrav

Utenfor byområdene:

1. Som hovedregel skal det for hver nye boenhet (uansett type og størrelse) i nye boligfelt avsettes minimum 150 m² til uteoppholdsareal.
2. Ved fortetting i eller inntil lokalsentrene skal det for hver boenhet (uansett type og størrelse) avsettes minimum 75 m² til uteoppholdsareal.

3.2 Funksjonskrav

Innenfor det avsatte leke- og oppholdsarealet, jfr. arealkrav I og II, stilles det krav om:

1. Nærlekeplass

Ved utbygging av mer enn 5 boenheter utløses krav om nærlekeplass. Inntil 10 boenheter skal ha et lekeareal på minimum 150 m² med minimum bredde 7 meter og inntil 25 boenheter skal ha et lekeareal på minimum 300 m² med minimum bredde 7 meter. Ved utbygging av boenhet nr. 26 kreves 2 nærlekeplasser. Felles oppholdsareal skal ligge i umiddelbar tilknytning til boenhetene. Største avstand fra bolig til lekeplassen er i utgangspunktet 100 meter. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alle aldre, med sandkasse, huskestativ, benk, noe fast dekke og være beregnet for ulik lek hele året. Nærlekeplassene skal ha funksjon som sosial møteplass i nærområdet. Store trær skal beholdes. Arealet skal reguleres til felles areal lek for angitte eiendommer/boliger.

2. Kvartalslekeplass – Ballplass

For hver 50 boenhet skal det reguleres inn et areal på min. 1,5 daa til kvartalslekeplass/ballplass. Arealet skal være beregnet for barn og unge i ulik alder og for ulik lek hele året. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, med annet utstyr og benker. Største avstand fra bolig skal ikke overstige 250 meter, dersom ikke spesielle gode grunner foreligger. Store trær skal beholdes. Arealet skal reguleres til felles areal lek for angitte eiendommer/boliger.

3. Nærmiljøanlegg

Ved en samlet utbygging over 150 boenheter skal det i tillegg etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt på min. 2,5 daa. Nærmiljøanlegget skal være tilrettelagt for barn og unge i ulik alder, med plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter til alle årstider. Største avstand fra bolig skal ikke overstige 500 meter, dersom ikke spesielle gode grunner foreligger. Store trær skal beholdes. Arealet skal reguleres til felles areal lek for angitte eiendommer/boliger.

Lavere krav kan vurderes dersom kvaliteten på utearealet er spesielt gode. Lekeplassene kan samles for å øke kvaliteten, men de må ha god tilgjengelighet for alle. Alle uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles før innflytting, jfr. Plan og bygningslovens § 67a.

3.3 Kvalitetskrav til uteoppholdsarealer

- 1) Leke- og uteoppholdsareal for barn og unge skal avsettes før boliger og veier plasseres. Arealene skal velges ut slik at de gir mulighet for utfoldelse og kreativitet. Lekeplassene skal i størst mulig grad ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind. Lekeplassene skal skjermes mot forurensing, trafikkfare og andre helsefarlige forhold. Lekeplasser skal ha en beliggenhet slik at utendørs støynivå ikke overstiger 55 dB(A). Korridorene mellom områdene som er avsatt til bolig og lek må ikke skilles med faremomenter som for eksempel riksvei, elv eller annet.
- 2) Alle leke- og rekreasjonsområder skal ha trafiksikker atkomst og så langt som mulig utformes universelt. Lekeområder bør legges i tilknytning til turdrag/stier eller andre grøntområder. Arealer brattere enn 1:5 og arealer for kvartalslekeplasser og felleslekeplasser som er smalere enn 10

meter skal ikke regnes med, men kan komme i tillegg.

§ 4 Krav til Parkeringsplasser

- 1) Lokalisering av større parkeringsanlegg skal fortrinnsvis skje i nær tilknytning til hovedveinettet. Plasser for spesielle behov som varelevering og taxi kan tillates på gategrunn.
- 2) For boenheter skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet og minimum 2 parkeringsplasser ekstra pr. 5 boenheter til fellesparkering. For rekkehus og eneboliger skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

II BYGGEOMRÅDER

§ 5 Fellesbestemmelser for byggeområdene

- 1) Områder for ny og eksisterende bebyggelse er angitt på arealkartet.
- 2) Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende etablert.
 - Kommunaltekniske anlegg (vei, vann og kloakk)
 - Gang- og sykkelveiforbindelse
 - Elektrisitetsforsyning
 - Areal til barn og unge i forbindelse med lek og fritidsaktiviteter
 - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
 - Skolekapasitet og barnehagedekning i området skal være tilfredsstillende før utbygging kan skje.
 - SFT-godkjente minirensesanlegg skal kunne godkjennes som alternativ kloakkløsning.
- 3) Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet i uteoppholdsarealene for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede (jfr. Forskrift om universell utforming), orienteringshemmede og miljøhemmede. Uteoppholdsarealer skal utformes differensiert, men så langt som mulig slik at de kan brukes på like vilkår av alle befolkningsgrupper.
- 4) Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig og trafikksikkert gangveinnett.
 - a) Norges handikappforbunds retningslinjer ”Hvordan planlegge riktig” utgave 5, datert desember 1997 bør legges til grunn for planleggingen der de gir mer detaljerte retningslinjer enn Teknisk forskrift og Vegnormalen.
 - b) Ferdselsveier ut til og langs kysten skal sikres ved planbehandling og ved byggesaksbehandling. Der det i dag er dårlig tilgjengelighet skal det gjennom regulerings- eller bebyggelsesplan forsøkes å øke tilgjengeligheten til kysten.
 - c) Det skal legges vekt på en estetisk god utforming av bebyggelse og uteområder.
 - d) Det skal i planer og byggesaker tas hensyn til bygningenes siluettvirkning. Det kan i regulerings- og bebyggelsesplaner og i byggesaker kreves fremlagt dokumentasjon av bygningenes fremtidige eksponering og siluettvirkning.
 - e) Når reguleringsplaner og/eller bebyggelsesplaner fremmes, vil det bli klargjort hvordan det nye regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til infrastruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster mv. Arkeologisk undersøkelse av kulturminner må bestilles av Vestfold fylkeskommune så tidlig som mulig i planprosessen. Parallelt med planarbeidet skal momenter som har betydning for samfunnssikkerhet vurderes. Aktuelle hendelser som det må tas hensyn til og dokumenteres ved planlegging er: Forurensning/lagring av kjemikalier, gass, bensin/diesel/olje og spesialavfall, jordras/leirras, trafikkulykker, brann og eksplosjonsfare, storm/orkan, flom/springflo, større mengder overvann, svikt i vann-/avløp-/elektrisitets-/renovasjonssystem, støy m.m.

- f) Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i Teknisk forskrift, MDs veiledere, handlingsprogram og brosjyrer om temaet "Planlegging for alle" og Vegnormalen skal som et minimum legges til grunn for planleggingen.
- g) Ved utbygging skal det ved nybygg eller endring av fasade i byggesøknaden fremlegges fasadeoppriss eller foto som innbefatter nabobebyggelsen og landskapet.
- h) Det skal ved regulering legges til rette for å opprette nye og sikre eksisterende snarveier i tettbebyggelsen.
- i) Det kan i regulerings- og bebyggelsesplan gis bestemmelser om farger.
- j) I nye boligområder og langs trafikkerte veier som fungerer som skolevei skal det etableres gang-/sykkelvei eller fortau (trafikkseparering). I tillegg skal veisystemet skilles mellom intern trafikk i området og gjennomgangstrafikk (trafikkdifferensiering).
- k) Ved fortetting skal felles uteoppholdsareal (inkl. lekeplasser) og trafikksikkerhetstiltak vurderes og dokumenteres.
- l) Regulerings- og bebyggelsesplaner skal gjennomføres innenfor rimelig tid (10 år). Dersom ikke regulerings-/bebyggelsesplan er påbegynt etter dette vurderes området tatt ut ved rullering av arealplanen. Berørte grunneiere/utbyggere varsles om dette på forhånd.

§ 6 Byggeområder for helårsboliger – Innsigelse til § 6 pkt. 1

- 1) Antallet boliger skal ha følgende tetthet:
 - Innenfor det langsiktige utbyggingsmønsteret minst 1,6 boenheter pr. daa
 - Øvrige boligområder minst 1,6 boenheter pr. daa
 - Spredt boligbebyggelse minst 1 boenhet pr. daa

Tettheten skal beregnes ut fra netto regulert tomteareal. Dvs. at arealer til lekearealer, friarealer, grøntområder, buffersoner og trafikkarealer ikke inngår i regnskapet for utnytting av arealene.
 - 2) For nye boligområder i kommuneplanen skal hele feltet reguleres samlet, dette for å ivareta lekearealer/uteoppholdsarealer og nødvendig infrastruktur på en best mulig måte.
 - 3) I byggeområder for eksisterende og ny bebyggelse vist på arealplankartet hvor det totalt skal bygges maksimalt 15 boenheter (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus) kan utbyggingen skje etter bebyggelsesplan. Utbygging av 6 boenheter eller færre innenfor en eksisterende bygning eller på en eksisterende eiendom kan skje gjennom byggesøknad.
 - 4) Utbygging av boligområder skal til enhver tid skje på det tidspunkt og innenfor de rammer som fremgår av inngåtte utbyggingsavtaler.
 - 5) Mellom dyrka mark og bolighusene skal det være en minsteavstand (buffersone) på 30 meter. Dette kan fravikes dersom det er stor høydeforskjell eller annen form for hensiktsmessig buffer.
 - 6) Ved utbygging av nye boligfelt skal det tas hensyn til omkringliggende utmarksarealer slik at det ikke oppstår store lys/skyggeproblemer.
 - 7) Garasjer maksimale høyde skal ikke overstige 5 meter når garasje ligger nærmere nabogrensen enn 4 meter. Størrelse på garasjer skal avpasses tomtestørrelse og bygningsvolum på den enkelte tomt og helheten i omgivelsene. Maks størrelse skal være BRA = 50 m².
- a) Tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, 1. og 2. ledd, inklusive inngrep i grunnen, som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr. kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20.
 - b) I tilknytning til private regulerings- og bebyggelsesplaner bør det utarbeides en utbyggingsavtale som fastlegger nødvendige vilkår for utbyggingen som f.eks. utbyggingstakten for området, bekostning av nødvendig infrastruktur m.m. Krav om opparbeidelse av nærlekeplasser, kvartalslekeplasser og felleslekeplasser bør innarbeides i utbyggingsavtalen for det enkelte

utbyggingsprosjekt. Det skal fra utbyggers side stilles bankgaranti for det nødvendige beløp for opparbeiding i henhold til avtalen. Grunn regulert til friområder og lekeareal bør vederlagsfritt overføres til kommunen.

- c) En buffersone er en sone som avsettes på planforslaget som utarbeides. En buffersone er et område/areal med beplantning med skjermende vegetasjon mot landbruksareal/innmark. Dersom det er mulig bør eksisterende vegetasjon beholdes som buffer eventuelt beplantes med stedegen vegetasjon.
- d) I nye boligfelt skal det settes krav til at en viss % andel av boligene skal utformes i tråd med retningslinjer om universell utforming. Dette skal sikre utbygging av livløpsboliger. Innenfor større reguleringsplaner skal det vurderes krav om variasjon av boligtyper (eneboliger, rekkehus, flermannsboliger).

§ 7 Byggeområder for næringsbebyggelse

- 1) I næringsområder utenfor sonen avgrenset av Lågen, Larviksfjorden, Farris og E18 kan det gjennom bebyggelsesplan tillates en arealutnyttelse på inntil %-BRA = 150%. Utnyttelsen skal beregnes på grunnlag av TEK, kapittel III. Gulvareal som ligger helt eller delvis under terreng skal regnes med. Ved regulering av nye næringsområder skal det gis bestemmelser om en minste %-BRA = 100%.
- 2) I eksisterende næringsområder utenfor områdene nevnt i pkt a) kan det gjennom reguleringsplan tillates en arealutnyttelse på inntil %-BRA = 100%. Utnyttelsen skal beregnes på grunnlag av TEK.
- 3) Bedrifter som medfører utslipp av støy, støv, lukt, genererer mye biltrafikk eller skaper andre miljøbelastninger skal lokaliseres utenfor sonen avgrenset av Lågen, Larviksfjorden, Farris og E18.
- 4) I områder avsatt til industri tillates også lager og engrosvirksomhet, men ikke salg over disk/detaljhandel.
- 5) Før utbygging av Hegdal nord skal det iverksettes tiltak for å hindre trafikk fra næringsområder i å kjøre fra Fv. 162 til E18.
- 6) Området Danebuåsen/Ringdalskogen er foreslått som et regionalt handelssenter.

- a) Næringsområdene i kommunen er inndelt i A, B og C-områder på følgende måte:

A-områder:

Alle næringsområder avgrenset av Farriselven, Lågen og E18, med unntak av Larvik havn. I A-områdene skal det primært lokaliseres bedrifter med mange ansatte eller besøkende i forhold til grunnarealet, liten bilavhengighet i virksomhetens persontransport og lite avhengighet av godstransport.

B-områder:

I B-områdene skal det primært lokaliseres bedrifter med moderat antall ansatte eller besøkende i forhold til grunnarealet, moderat bilavhengighet i virksomhetens persontransport og moderat avhengighet av godstransport på veg. B-områder omfatter Øya og Larvik havn.

C-områder:

Områder i umiddelbar nærhet og med god tilknytning til E18. I C-områdene skal det primært lokaliseres bedrifter med relativt få ansatte eller besøkende pr. arealenhet, og med sterk avhengighet av bil for gods- og persontransport.

- b) Det skal gjennom arealplanleggingen legges til rette for at forurensende og/eller trafikkgenererende bedrifter flyttes bort fra sentrumsområde eller nærliggende boligområder.

- c) Ved etablering av bedrifter eller annen virksomhet som lokaliseres slik at boligbebyggelse kan bli utsatt for lokal luftforurensning eller støy skal dokumentasjon av forventet forurensningsnivå i forhold til ”Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy” (jfr. veileder T- 1442) fremlegges i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplan.
- d) I næringsområdet på Ringdalskogen tillates også etablert bedrifter med moderat antall ansatte eller besøkende i forhold til grunnarealet, moderat bilavhengighet i virksomhetens persontransport og moderat avhengighet av godstransport på veg når dette er hensiktsmessig for å få utnyttet tomter som ellers ville være vanskelig å bebygge.

§8 Bygeområde for fritidsbebyggelse

- 1) Før det føres opp nye fritidsboliger skal det utarbeides reguleringsplan.
- 2) Fritidsbebyggelse som ligger i nedslagsfeltet til drikkevannskildene eller i RPR strandsonen lang sjøen kan kun utvides til BRA = 100 m² inkl. uthus/anneks. Maksimal tillatt gesimshøyder 3,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 5 meter .
- 3) Ny og eksisterende fritidsbebyggelse tillates bygget/utvidet til BRA = 120 m² inkl. uthus/anneks. I vurderingene skal en legge særlig vekt på landskapets topografi, vegetasjon og beliggenhet i forhold til frilufts- og naturområder. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 5 meter.
- 4) Det er ikke lov å føre opp garasje og båthus/naust herunder tilbygg til slike byggverk, innhegning rundt eiendommen eller andre innretninger med unntak av flaggstang og uthus/anneks inntil 15m² (BRA). Avstand fra uthuset og flaggstang til hovedhytta skal ikke overstige 8 meter.
- 5) Plattinger og terrasser tillates i tilknytning til hytta. Maksimal tillatt størrelse på platting/terrasse er 30 m².
- 6) Bruksendring til fritidsbolig for naust, uthus, garnbu og lignende tillates ikke.
- 7) Jettegryter, svaberg og andre naturelementer skal bevares.
- 8) Stengsler og andre innretninger som kan virke begrensede på ferdsel, eller skjemmende i kultur- eller naturlandskapet tillates ikke.
- 9) Hytter og leiligheter godkjent for utleie, tillates ikke benyttet som helårsbolig uten at det foreligger særlig tillatelse om dette.
- 10) I forbindelse med utarbeidelse av nye hyttefelt skal det lages en helhetlig VAplan for hele hyttefeltet/området med tanke på dimensjoner og muligheter/rettigheter for andre hytteeiere til senere å koble seg på. Rapporten ”Tilknytning av hytter til kommunalt VA-anlegg” fra Infratech AS, datert 15.09.06, skal legges til grunn for dette arbeidet. Planene kan fravikes dersom andre planer bedre ivaretar de helhetlige løsningene.

- a) Når det skal lages reguleringsplaner for bygeområdene for fritidsbebyggelse vil avgrensningen av bygeområdene på plankartet være veiledende. Det skal tas hensyn til terrenget og naturlige elementer som åser, koller osv. Disse skal ikke nedbygges selv om de ligger innenfor avgrensningene på plankartet.
- b) Samlokalisering av brygger og andre innretninger er en målsetting.
- c) Fortetting (nye fritidsboliger) skal skje ut fra følgende kriterier:
 - Det kan godkjennes bygging av 16 nye fritidsenheter pr. år i planperioden 2007-2019. Disse kan ikke lokaliseres i 100 meters belte.
 - Ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres slik at arealet for nytt fritidsbygg og en tilhørende influenssone på 20 meter fra denne ligger 20 meter eller mindre fra eksisterende fritidsbygg.

- Ny fritidsbebyggelse skal ligge skjermet i forhold til omgivelsene av hensyn til landskapsbilde, (unngå fremtredende høydedrag).
- Ny fritidsbebyggelse tillates ikke dersom det vil være til vesentlig hinder for allmenn ferdsel.
- Ny fritidsbebyggelse tillates ikke dersom det kommer i konflikt med trekkruiter for vilt og verdifulle biologiske forekomster (plante- og dyreliv) fredet etter naturloven.
- Ny fritidsbebyggelse tillates ikke dersom det kommer i konflikt med verdifulle natur- og kulturelementer
- Nye fritidsenheter tillates ikke etablert i eksisterende fritidsbygninger.
- Adkomst og parkering skal vises i reguleringsplan.
- Ved fortetting med 5 nye fritidsbygninger eller mer skal det avsettes minimum 100m² pr. hytte til fellesareal. Fellesarealet skal ligge tilgjengelig for alle enhetene.

§ 9 Bestemmelser for Annet byggeområde camping

- 1) Utvidelse av campingplasser hvor det ikke foreligger reguleringsplan kan først gjøres etter at det er laget en reguleringsplan for området.
- 2) Nye campingplasser og anlegg for utleiehytter kan tillates oppført etter godkjent reguleringsplan. Forutsetningen er at området ikke ligger:
 - i LNF-område sone C,
 - i drikkevannskildenes nedslagsfelt
 - i 100-metersbeltet (50 meter i området nord for E18) langs vassdrag.
- 3) Tilknytning av campingvogner til kommunalt ledningsnett tillates bare på steder der vogner er oppstilt på godkjent campingplass, der eier av campingplassen er VA-abonnement og vannforbruket blir målt over vannmåler. Med tilknytning av campingvogner til kommunalt ledningsnett menes også tilknytning til privat ledningsnett som er tilknyttet kommunalt nett.
- 4) Ved utvidelse av eksisterende og ved anleggelse av nye campingplasser, skal det avsettes min. 10 m² pr. campingenheter til nærlekeplass(er) med kvalitetskrav som nevnt i § 3.
- 5) Utleiehytter skal i strandsonen ikke overstige 70 m² og 120 m² utenfor standsonen.
- 6) Innenfor spesielt angitte områder som i arealdelen er vist med formål ”camping”, kan alle typer markedsførte campingvogner med areal inntil 45 m² og høyde uten hjul inntil 3,4 meter benyttes.
- 7) Fortelt skal ha en utførelse tilpasset campingvogna, og være konstruert slik at det enkelt kan demonteres og flyttes. Forteltet over 30 m² tillates ikke.
- 8) Terrasser skal ikke overskride forteltets størrelse. Gulvpanel får ikke på noe punkt overstige 90 cm høyde over terreng. I de tilfeller terrassen i sin helhet kan hvile på bakken uten forutgående terrengbehandling, aksepteres terrasse lik forteltets størrelse.
- 9) Levegg på terrasse må ikke på noen del være høyere enn vogna. Takoverbygg i forbindelse med levegg/vogn tillates ikke.

Ingen retningslinjer.

III LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-OMRÅDER)

§ 10 Felles bestemmelser landbruks-, natur og friluftsområder

1) Ingen bestemmelser

- a) Landbruks-, natur- og friluftsområdene er inndelt på følgende måte:
- A-områder er LNF-områder hvor landbruk i hovedsak er dominerende bruksinteresse.
 - B-områder er LNF-områder hvor landbruket for størstedelen er den dominerende brukerinteressen. Samtidig har områdene spesielle natur- og landskapskvaliteter og/eller stor verdi for tur- og friluftsliv. Forholdet mellom disse interessene blir regulert gjennom jordloven, skogbruksloven, naturvernloven og friluftslivloven.
 - C-områder er LNF-områder hvor friluftsliv og/eller natur-/landskapsvern er en svært viktig bruksinteresse i tillegg til landbruk. Forholdet mellom disse interessene blir regulert gjennom jordloven, skogbruksloven, naturvernloven og friluftslivloven.
- b) Fritidsbebyggelse kan tillates oppført etter godkjent reguleringsplan. Dog ikke i LNF-område sone C, i drikkevannskildenes nedslagsfelt og i 100-metersbeltet (50 meter i området nord for E18) langs vassdrag.
- c) Områder som er viktige kulturlandskapsområder er vist på plankartet. De med nasjonal status har fått benevnelsen NK, de med fylkesstatus har fått benevnelsen FK og de med kommunal status har fått benevnelsen KK.

§ 11 Spredt boligbebyggelse i LNF-områdene

1) Ingen bestemmelser

- a) Tilbygg til eksisterende boliger, mindre byggearbeider, samt garasjer kan behandles som byggesøknad uten dispensasjon.
- b) Det kan tillates 4 spredte boliger nord for og 4 spredte boliger sør for E18 hvert år. I tillegg tillates 2 spredte boliger i Kjøse og 2 spredte boliger i Mørk pr. år. Disse skal behandles som dispensasjonssøknader.
- c) Det skal ikke tillates spredt boligbebyggelse i strandsonen, dvs. innenfor 100 meters belte.
- d) Boligene må ikke plasseres i områder som er viktige for steinindustrien, slik at uttak i vedkommende område reduseres.
- e) Det bør være en restriktiv holdning med å tillate spredt boligbebyggelse innenfor virkeområdet for RPR Oslofjorden.
- f) Dersom håndtering av kloakk og gråvann er ivaretatt kan det tillates en begrenset etablering av spredt boligbebyggelse i drikkevannskildenes nedslagsfelt (f. eks. ved SFT-godkjente minirensesanlegg).

§12 Fritidsbebyggelse i LNF-områdene

1) Ingen bestemmelser.

- a) Enkelthytter kan godkjennes som byggesak i LNF-områder utenom RPR-områdene.
- b) Fritidsbebyggelse som ligger i nedslagsfeltet til drikkevannskildene eller i RPR strandsonen langs sjøen kan utvides inntil BRA 100 m² inkl. uthus. Maksimal tillatt gesimshøyder 3,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 5 meter.

- c) Ny og eksisterende fritidsbebyggelse for øvrig som ligger i LNF-områdene kan utvides inntil BRA 120 m² inkl. uthus/anneks. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 5 meter.

IV OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

§ 13 Fellesbestemmelser til områder for råstoffutvinning

- 1) For områder avsatt til råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 første ledd litra a), c), d), f), h), i) og j) samt fradeling til slikt formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
- 2) Områder for råstoffutvinning omfatter også områder for deponering av skrotstein og andre masser som følge av driften.
- a) Steinbrudd skal ha godkjent reguleringsplan og driftsplan før drift kan iverksettes. Reguleringsplanen og driftsplanen skal også omfatte skrotsteinsområdene.
- b) Masseuttak utenfor områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt, med unntak av masseuttak til alminnelig landbruksdrift på egen eiendom.
- c) Områder for råstoffutvinning utover husbehov tillates ikke i
- 100-metersbeltet langs vassdrag (50 meter nord for E18)
 - LNF C-områder
 - I områder hvor råstoffutvinning ikke tillates kan bestemmelsen bare fravikes gjennom godkjent reguleringsplan.
- d) Områder for råstoffutvinning skal lokaliseres slik at eksisterende boligbebyggelse i minst mulig grad utsettes for støy, støv eller annen negativ påvirkning fra driften og transporten til og fra området.
- e) Konesjon til uttak av masser skal ikke gis før området er avsatt til område for råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

V BÅNDLAGTE OMRÅDER

§ 14 Fellesbestemmelser for båndlagte områder

- 1) Ingen bestemmelser
- a) I nedslagsfeltet til drikkevannskilden Farris skal det utarbeides reguleringsplan for tiltak som kan få konsekvenser for kvaliteten av drikkevannet.
- b) Ved inngrep i 100-metersbeltet langs bekker som er eller kan bli gyteområder for sjørret skal det vises særlig varsomhet for ikke å forringe gyte- og oppvekstvilkårene for fisken. Alle inngrep bør vurderes i forhold til lov om lakse- og innlandsfisk.
- c) I støy- og fareområdene rundt skytebaner skal det ikke iverksettes tiltak som er til hinder for skyteaktiviteten.

VI OMRÅDER I SJØ OG VASSDRAG

§ 15 Fellesbestemmelser for områder i sjø og vassdrag

- 1) I områder avsatt til friluftsområde i sjø vil etablering av brygger, moloer, gjerder og andre innretninger som hindrer ferdsel etter friluftsløven være i strid med formålet. Dumping av muddermasser vil være i strid med formålet friluftsområde i sjø. Det kan gis dispensasjon til etablering av nye brygger og andre innretninger i friluftsområde i sjø når dette fører til sanering og samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel etter friluftsløven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.

- 2) I områder avsatt til fri- eller friluftsområde i sjø er oppankring av husbåter/flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.
 - 3) Ankring og utsetting av bøyer er ikke tillatt jfr. pbl § 20-4, 1.ledd nr. 5.
- a) Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvensvurderes.
 - b) Nye bryggeanlegg med plass til flere enn 10 båter kan bare etableres gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Båtopplagsplasser skal reguleres samtidig, og skal om mulig lokaliseres utenfor strandsonen.
 - c) Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget. Slike naturinngrep er søknads- eller meldepliktig.
 - d) Lågen og nærliggende områder skal forvaltes etter prinsippene i de rikspolitiske retningslinjene for vernede vassdrag.
 - e) Etablering av anlegg for skjelldyrking skal skje innenfor områder avsatt til akvakultur.
 - f) For å ta vare på det marine miljøet (Eksempelvis oppvekstområder for fisk) vil det normalt ikke bli tillatt mudring utenfor regulerte båthavner. Tillatelse til mudring og dumping behandles etter egen forskrift hjemlet i forurensningsloven/pbl § 20-4,1. ledd nr. 5. Dumping av muddermasser skal finne sted på steder avsatt til formålet.

VII KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

§ 16 Fellesbestemmelser til kommunikasjonssystemet

- 1) Ingen bestemmelser
- a) Nye veier skal ikke etableres slik at boliger utsettes for lokal luftforurensning eller støy som overskrider grenseverdiene satt i "Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy" (jfr. veileder T1442).
 - b) 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.
 - c) Retningslinjer for rammeplan for avkjørsler.
Holdningsklasser:
 - Meget streng holdning
 - Streng holdning
 - Mindre streng holdning

Meget streng holdning:

Veier i denne gruppen har en slik viktighet og standard at de i utgangspunktet skal være avkjørselsfrie. Eventuell ny utbygging vil derfor ikke bli akseptert, uten at dette blir godkjent i reguleringsplan, veiplan eller plan for sanering og regulering av avkjørsler.

Kårboliger vil kun bli akseptert etter nøye vurdering om behovet for slik bolig er til stede. Gårdsbrukets hovedavkjørsel må i slike tilfeller benyttes. Vegnormalens krav til utforming og fri sikt vil alltid gjelde.

Streng holdning:

Langs veier i denne holdningsklassen gis det anledning til en viss utvikling av ny bebyggelse basert på bruk av bestående avkjørsler. Av hensyn til et trafiksikkert boligmiljø, vil det bli lagt vekt på at det er et visst antall brukere av avkjørselen fra før. Det tillates ikke opparbeidet nye boligavkjørsler uten at dette blir sett i sammenheng med sanering/regulering av bestående avkjørselsforhold.

Ved oppføring av kårboliger skal hovedregelen være at gårdsbrukets hovedavkjørsel blir benyttet. Generasjonsboliger, som tilbygg til eksisterende bolig, vil bli akseptert. Vegnormalens krav til utforming og fri sikt i avkjørsler gjelder.

Mindre streng holdning:

Tillatelse til bruk av bestående boligavkjørsel vil normalt gis i tilknytning til veiene i denne gruppen. I spesielle tilfeller vil det også bli akseptert opparbeidelse av nye avkjørsler. Dette må likevel begrenses. Vegnormalens krav til utforming og fri sikt i avkjørsler gjelder.

Meget streng holdning:

Rv. 301, Rv. 302, Rv. 303, Rv. 40, Fv. 163, Fv. 169, Fv. 154, Fv. 202, Fv. 104 og Fv. 110

Streng holdning:

Fv. 42, Fv. 43, Fv. 45, Fv. 51, Fv. 55, Fv. 59, Fv. 60, Fv. 101, Fv. 102, Fv. 103, Fv. 105, Fv. 106, Fv. 107, Fv. 108, Fv. 109, Fv. 112, Fv. 114, Fv. 115, Fv. 154, Fv. 158, Fv. 159, Fv. 160, Fv. 161, Fv. 162, Fv. 166, Fv. 170, Fv. 180, Fv. 204, Fv. 205, Fv. 207, Fv. 210, Fv. 215 og Fv. 220.

Mindre streng holdning:

Fv. 53, Fv. 70 og Fv. 213.