



HORTEN  
KOMMUNE

Kommunedelplan Skoppum 2021 - 2032

# Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Revidert 11.01.2021

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr 71. Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

## Innhold

<b>FORMÅLET MED PLANEN</b> .....	<b>3</b>
<b>GENERELLE BESTEMMELSER</b> .....	<b>3</b>
PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET .....	3
UTBYGGINGSAVTALER (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2).....	3
KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3) .....	4
KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl § 11-9 nr. 3).....	4
REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4) .....	4
HOLDNINGSKLASSER TIL AVKJØRSLER FOR FYLKESVEIENE (pbl § 11-10 nr. 4) .....	5
BYGGEGRENSER LANGS FYLKESVEI (pbl § 11-9 nr. 5).....	5
UNIVERSELL UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5).....	5
KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER (pbl § 11-9 nr. 5).....	5
PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5) .....	7
SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6).....	8
BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6).....	9
HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7).....	9
FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8).....	10
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL</b> .....	<b>13</b>
BOLIGBEBYGGELSE .....	13
NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8) .....	14
KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8).....	15
IDRETTSANLEGG (BIA2-BIA4).....	15
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 2) .....	15
GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 3) .....	15
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7 nr. 5).....	16
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER</b> .....	<b>16</b>
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a).....	16
SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c) .....	18
BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d) .....	19
<b>EKSISTERENDE PLANER</b> .....	<b>19</b>



## FORMÅLET MED PLANEN

Den overordnede visjonen for utviklingen omkring knutepunktet nye Horten stasjon er at det skal være en framtidrettet miljø- og nullutslippsbydel. Kommunedelplanens intensjoner om å legge til rette for en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen, tiltak som bygger opp under grønn mobilitet, utvikling av nærmiljøer med kvaliteter som fremmer folkehelse og bevaring av dyrka mark skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner og ved byggesaksbehandling. Det skal tilstrebes en klima- og miljøvennlig utvikling av nye byggeområder generelt, og spesielt ved detaljplanlegging av boligområdene B1 og B3 hvor intensjonen er å etablere et «nullutslippsområde».

## 1 GENERELLE BESTEMMELSER

### 1.1 PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET

#### 1.1.1 Generelt plankrav (pbl § 11-9 nr. 1):

Innenfor formålene «bebyggelse og anlegg» og «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a), d), e), k) og l) ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, grønnstruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster og samfunnssikkerhet. Se også krav til de enkelte byggeområdene i bestemmelsen kapittel 1.15 vedrørende forhold som skal avklares og belyses i videre planarbeid.

#### 1.1.2 Krav om områderegulering for framtidig boligområde B5 (pbl § 11-9 nr. 1)

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner innenfor område B5 skal det foreligge godkjent områdereguleringssplan.

Ved utarbeidelse av områdereguleringssplanen kan deler av planområdet detaljeres tilsvarende en detaljreguleringsplan.

#### 1.1.3 Unntak fra plankrav (Pbl § 11-10 nr. 1):

Følgende tiltak krever ikke reguleringsplan forutsatt at tiltaket ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder barn og unges interesser:

- a) Utbygging / fortetting innenfor eksisterende boligområder med totalt 4 boenheter, inkludert eksisterende boenhet innenfor eksisterende bygning eller eiendom dersom kravene til leke- og uteoppholdsarealene i pkt. 1.9 og parkering i pkt. 1.10, utnyttelsesgrad og byggehøyde er tilfredsstillt.
- b) Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasje og uthus for eksisterende boligbebyggelse
- c) Oppføring av næringsbygg med BRA inntil 1000 m<sup>2</sup> i områder definert til næringsvirksomhet dersom infrastruktur, parkering og trafiksikkerhet er ivarettatt på en tilfredsstillende måte.
- d) Mindre tiltak på eksisterende næringsbygg i byggeområder dersom tiltaket ikke medfører økt trafikk, støy eller forurensning for omkringliggende boliger

Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen.

### 1.2 UTBYGGINGSAVTALER (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Horten kommune.

Kommunestyret har gjort eget vedtak om forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2. Behovet for utbyggingsavtale skal avklares i oppstartsmøtet.

Vedtak 18.06.2007 saksnummer K-063/07 (arkivsak 07/1543).



### 1.3 KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3)

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

*Ved detaljregulering av nye boligområder skal det alltid gjøres en vurdering av om en del av boligene skal settes av til boliger for vanskeligstilte grupper ut fra boligsosiale forhold.*

### 1.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl § 11-9 nr. 3)

#### 1.4.1 Vann- og avløpsanlegg

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

#### 1.4.2 Overvannshåndtering

Alt overvann skal primært håndteres på egen eiendom ved infiltrasjon. Kun eiendommens naturlige avrenning til naboeiendommer tillates. Terrengendringer skal ikke forringe naboeiendommers overvannssituasjon. Kun dreisvann og eventuelle godkjente påslipp fra fordrøyningsanlegg tillates tilført kommunale overvannsledninger.

Ved overvannsutslipp til lokal resipient eller terreng, skal ikke utslippet ha negativ innvirkning på naboeiendommer og arealer nedstrøms tiltaket. Utslippets innvirkning beregnes frem til punktet der det ikke lenger kan dokumenteres å ha noen effekt ved en 200-års hendelse med 40 % sikkerhetsfaktor.

Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn. Ved alle tiltak over 50 m<sup>2</sup> - BYA og / eller ved opparbeiding av tette terrengflater, skal det kunne dokumenteres at nedbørsfelt oppstrøms tomten i tillegg til tomtens eget bidrag til avrenningen er vurdert.

**Dersom det ikke benyttes naturbaserte løsninger skal det gis en særskilt begrunnelse.**

*Tette flater skal i størst mulig grad unngås og overvann benyttes som bruks- og opplevelseselementer.*

*Overvannshåndtering i grøntstruktur og LNF-områder skal så langt det lar seg gjøre føres i åpne bekker, fordrøyningsgrøfter og fordrøyningsmagasin.*

### 1.5 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4)

#### 1.5.1 Generelle rekkefølgekrav

For områder avsatt til «bebyggelse og anlegg» kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er ivaretatt og etablert:

- Tilfredsstillende teknisk infrastruktur
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Areal til lek og fritidsaktivitet for barn og unge
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet på veinettet

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak.

*Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, vann, avløp, overvann og energiforsyning. Krav til lekeareal er nærmere gitt i punkt 1.9, og det kan stilles rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding og kvalitet på leke- og oppholdsareal. Hvilken infrastruktur, krav til opparbeiding og kvalitet*



eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet. «Mål og Strategier for areal- og sentrumsutvikling i Horten kommune», vedtatt av kommunestyret 12.01.2015 gir føringer for hvilke krav som vil bli satt for de ulike temaene.

### 1.5.2 Rekkefølgekrav til boligområdene B1, B3, B4 og B5

- Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse i områdene B1 og B3 skal det være etablert tilfredsstillende helårs gang- og sykkelvei sydover til jernbanestasjonen, jfr. område SGS1 og SGS2 / SGS3 på plankartet.
- Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse i område B4 skal det være etablert gang- og sykkelvei fra boligområdets adkomst og fram til eksisterende gang- og sykkelvei i krysset fv. 3180 x Reirveien.
- Før det gis brukstillatelse til mer enn 100 boenheter i område B5 skal det være etablert tilfredsstillende helårs gang- og sykkelvei mot idrettsanlegget / eksisterende bebyggelse i øst, jfr. område SGS4 og SGS5 på plankartet.

Før det gis brukstillatelse til mer enn 100 boenheter i B1, B3 og/eller B5 må det etableres ringforbindelse for vann mellom B5 og Løs.

### 1.5.3 Rekkefølgekrav til område SGS8

Fram til jernbanedriften er flyttet fra eksisterende til ny bane kan det kun gjennomføres tiltak knyttet til jernbanedrift i område SGS8.

## 1.6 HOLDNINGSKLASSER TIL AVKJØRSLER FOR FYLKESVEIENE (pbl § 11-10 nr. 4)

I områder som ikke omfattes av reguleringsplan legges det til grunn en mindre streng holdning til avkjørsler fra fylkesveiene Fv 306 Sandeveien, 3140 Adalsveien, 3178 Solerødveien og 3180 Tokerødveien / Pauliveien.

Innholdet i holdningsklassen er spesifisert i vedtak gjort av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune 04.12.2012, sak 87/12. Ved dispensasjonsbehandling skal retningslinjer for byggegrensener og avkjørsler langs fylkesveg i denne saken legges til grunn. Sakene oversendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

## 1.7 BYGGEGRENSER LANGS FYLKESVEI (pbl § 11-9 nr. 5)

Utenfor områder som omfattes av reguleringsplan skal byggegrensener gå i en avstand på 30 meter fra fylkesvei.

Ved dispensasjonsbehandling skal retningslinjer for byggegrensener og avkjørsler langs fylkesveg, vedtatt av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune i sak 87/12 legges til grunn. Sakene oversendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

## 1.8 UNIVERSELL UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensynene er ivarettatt.

## 1.9 KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved foretting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til kvalitetskravene for leke- og uteoppholdsarealer. Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.



### 1.9.1 Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsarealer.

Arealet skal:

- Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse
- Arealet må fremstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygningen(e) skal ikke medregnes
- Kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning, grillplass og lignende.
- Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Være skjermet fra trafikkfare.
- Tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålefare.
- Areal brattere enn 1/3 medregnes ikke i regnskapet til lek- og uteoppholdsareal.

### 1.9.2 Minimumskrav til privat uteoppholdsareal

	<b>MUA, m<sup>2</sup>/bolig (boenhet)</b>	<b>Minste stille areal m<sup>2</sup>/bolig (boenhet)</b> (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L <sub>DEN</sub> < 55 dB)
<b>Blokkbebyggelse</b>	20	15
<b>Småhusbebyggelse</b>	50	30
<b>Enebolig</b>	100	50
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ved ombygging / bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.</li> <li>• Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal kan løses på takterrasser og balkonger dersom disse er universelt tilgjengelige.</li> <li>• Minst 50 % av privat uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.</li> </ul>		

For definisjon av boligtyper legges veileder om grad av utnytting til grunn. H-2300 utgitt i 2014 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

### 1.9.3 Minimumskrav til felles uteoppholdsareal

	<b>MUA m<sup>2</sup>/boenhet</b>	<b>Minste stille areal m<sup>2</sup>/boenhet</b>
Boligbebyggelse med 5 boenheter eller flere	10	(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L <sub>DEN</sub> < 55 dB) 10
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.</li> <li>• Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.</li> </ul>		



### 1.9.4 Areal for lek

Lekeplassene skal ha trafiksikker adkomst, og bør fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til gang- sykkelveier og grøntområder og være skjermet fra trafikkstøy eller annen forurensing. Naturgitte kvaliteter og god soleksponering bør ivaretas ved lokalisering og opparbeiding.

#### Nærlekeplass

Ved etablering av 5 boenheter eller flere i nye felt eller uregulert tettbygd strøk skal det anlegges privat felles lekeplass på minimum 125 m<sup>2</sup> innen en avstand på 50 m. Lekeplassen skal gi plass til for eksempel sandkasse, huske, klatrestativ og sitteplasser. Listen er ikke uttømmende. Maksimum 20 boenheter kan ha en felles lekeplass. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

#### Kvartalslekeplass

Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeplass på minimum 1500 m<sup>2</sup> innen en avstand på 300 m. Lekeplassen skal gi plass til ballek, aking, sykling og likende. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

#### Felleslekeplass

Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgang til et stort felles lekeområde på minimum 5000 m<sup>2</sup> (alternativt 2 x 2500 m<sup>2</sup>) innen en avstand på 1000 m. Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

### 1.9.5 Erstatningsareal

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler eller barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

## 1.10 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5)

### 1.10.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Minimum	Maks
Bolig	Boenhet inntil 120 m <sup>2</sup> BRA	1	2
Bolig	Boenhet over 120 m <sup>2</sup> BRA	2	3
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	0,5	2
Forretning og service	100 m <sup>2</sup> BRA	1,5	3,5

*Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak.*

*For annen arealbruk enn de som er angitt i bestemmelsene, må det utøves skjønn.*

*Boligparkering bør samles og plasseres under bakken. Adkomst til boliger bør være bilfri, med unntak av tilrettelegging for nyttetransport. Parkering kan løses på annen tomt, i felles p-hus eller kjeller.*

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

- Minimum 10 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
- Minimum 2 % av antall plasser over 200



Minimum 10 % av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.

### 1.10.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel:

Det skal etableres plasser for fastmontert, trygg og værbeskyttet sykkelparkering i alle tiltak hvor det bygges boligkompleks, større kontor / forretningslokaler eller offentlig eller privat tjenesteyting.

- *Retningsgivende antall oppstillingsplasser for sykkel er 2 plasser pr 150 m<sup>2</sup>-BRA bolig og 2 plasser pr 200 m<sup>2</sup> BRA kontor og forretning. For offentlig og privat tjenesteyting må antall oppstillingsplasser tilpasses formålet.*
- *En viss andel av plassene til sykkelparkering skal være tilrettelagt med ladeløsning.*
- *For offentlig og privat tjenesteyting med besøkende skal det være parkeringsplass for sykkel nær hovedinngangen.*
- *Parkeringsplasser for sykler skal være dimensjonert for parkering av ulike typer sykler, hvor en viss andel av plassene skal dimensjoneres for lastesykkel/sykkel med tre hjul/sykkel med vogn.*

### 1.11 SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5)

Skilt- og reklameinnretninger for Horten kommune 2015 skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen, ~~og følger som vedlegg til kommunedelplan for Horten sentrum vedtatt 7.9.2015.~~

*Etter vegloven § 33 er Statens vegvesen / fylkeskommunen behandlingsmyndighet for reklameskilt eller lignende innretning langs riksveier / fylkesveier.*

### 1.12 MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6)

#### 1.12.1 Bekker

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Bekkelukkinger skal gjenåpnes såfremt dette ikke kan føre til skade på eksisterende omkringliggende eiendommer og deres eksisterende bruk.

#### 1.12.2 Støy

Alle boenheter skal minimum ha en yttervegg mot en stille side, og minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støyinnivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysoner. Dersom det kun er et oppholdsrom i en boenhet skal minst en fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.

For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer angitt i norm for uteoppholdsareal (ref pkt 1.9.2) ha lavere støyinnivå enn nedre grenseverdi for gul støysoner. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støyinnivå enn nedre grenseverdi for gul støysoner, ref. støykrav i T-1442/2016.

Ny eller vesentlig utvidelse av støyende virksomhet skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdier for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i kap. 3.2.2. i T-1442/2016.

*Ved etablering av nye parker og byrom bør stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.*

#### 1.12.3 Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp luften, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås.





Ved utforming og valg av belysning skal tas hensyn til Borreskåla som et viktig kulturlandskap og til stjerneobservatoriene ved Borrevannet og på Nykirke.

*Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys. I tillegg til å være lite energieffektiv kan overflødig kunstig lys også ha konsekvenser for astronomi, økologi og helse ved at nattehimmelen blir lysere. Der det er mulig bør lys kunne slås av automatisk når det ikke er behov for lyset.*

#### 1.12.4 Hule eiketrær

*Forekomster av hule eiker er en utvalgt naturtype etter Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlige hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlige hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm. Unntatt er hule eiker i produktiv skog.*

*Betydningen av at en naturtype er en utvalgt naturtype etter forskriften følger av naturmangfoldloven § 53 til § 56.*

#### 1.12.5 Drikkevannskilder

*I forbindelse med plan- og byggesaksbehandling skal det kartlegges om det finnes drikkevannskilder (borehull) basert på databasen GRANADA og undersøkelser i det aktuelle utbyggingsområdet.*

### 1.13 BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6)

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner tilpasset strøket, skal fremme gode gate og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Samtidig skal man være åpne for nye arkitektoniske forslag og bygningsformer.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

### 1.14 HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7)

- Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdig og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer med mer skal bevares.
- Dersom man ønsker å bygge til bygninger med antikvarisk verdi skal det gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi.
- Nye bygninger skal tilpasses både naturlig terreng og verneverdige bygninger når det gjelder høyde, form og materialbruk. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.
- Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.
- Der oppfyllelse av energikrav i plan- og bygningsloven med forskrift ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.

*Vurderingen av hva som er kulturminner eller verneverdig bebyggelse vil være gjenstand for en løpende vurdering av plan- og bygningsmyndighet og antikvarisk myndighet. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk. Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.*



### 1.14.1 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

## 1.15 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8)

### 1.15.1 Risiko og sårbarhet

*I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS-analyse skal foreligge før 1. gangs behandling av planen. For områder som er utsatt for farer som skred, ras, flom og støy vises det til retningslinje nr 2/2011 revidert 22. mai 2014 "Flaum- og skredfare i arealplaner" og "Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)". I områder med forurenset grunn skal det ved regulering til annen arealbruk gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse og risikovurdering.*

*Konsekvensutredning utarbeidet i forbindelse med kommunedelplanen skal legges til grunn, og følges opp ved framtidig regulering og utbygging.*

#### **Sikkerhets- og restriksjonssoner rundt jernbanetunnel**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det tas hensyn til fastsatte sikkerhetssoner og restriksjonssoner på henholdsvis 15 og 50 meter fra jernbanetunnelen.

#### **Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kreves det dokumentasjon på at ~~den geotekniske stabiliteten~~ **tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleire-/områdeskred** for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire. Dersom forholdet til skredfare ikke er tilstrekkelig vurdert i reguleringsplan, skal utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.

*Kjente områder med fare for kvikkleireskred er avsatt som hensynssone H310 på plankartet, jfr. pkt. 6.1.4 i bestemmelsene.*

### 1.15.2 Flomveier

Alle fysiske tiltak, nybygg, terrengendringer eller annet, skal ivareta eksisterende flomveier/vannveier og sikre egen og andres eiendom mot overvannsflom.

Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

### 1.15.3 Blågrønn faktor

*Ved utbyggingsprosjekter bør det legges til grunn en blågrønn faktor på minimum 0,8. Ved omdisponering fra regulert grøntområde til utbyggingsformål bør den blågrønne faktoren legges høyere for å kompensere for tap av blågrønn faktor. Med Høyere menes 0,9 eller mer. Hensikten med blågrønn faktor er å bidra til: å dempe skader fra kraftigere og mer nedbør / bærekraftig overvannshåndtering / fremme økologiske og estetiske kvaliteter / utvikle jordsmonnet / forbedre mikroklima, vann- og luftkvalitet / legge til rette for bedre uterom. Blågrønnfaktor beregnes på byggesaksnivå i henhold til «Blågrønn faktor, Veileder byggesak, 28.01.2014».*



#### 1.15.4 Grønnstruktur

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

#### 1.15.5 Transport

Ved utarbeidelse av område- og detaljplaner og nye tiltak, skal det tas hensyn til virkningene for trafiksikkerhet, forholdet til kollektivtransport samt framkommelighet på berørt veinett og tilgjengelighet for gående og syklende. Trafiksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

*I nye planer skal det sikres trygge gangveier (snarveier) mellom boligområder og bussholdeplasser, mellom lek og grønnstruktur og gjennom næringsområder.*

#### 1.15.6 Krav til Matjordplan

I saker som medfører nedbygging av matjord og dyrkbar mark kreves det en plan for bruken av jordressursene før igangsettingstillatelse gis. Planen skal forelegges landbruksmyndigheten og inneholde opplysninger om antall m<sup>2</sup> med matjord, hvordan den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet om at jorden er fri for fløghavre.

**Gjenbruk av matjord: I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget skal brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.**

#### 1.15.7 Arealer på tak

*Tak kan utnyttes til energiproduksjon / solceller, overvannshåndtering / vannfordrøying, oppholdsrom og felles bruksareal, dyrking og matproduksjon (bier), biologisk mangfold, rensing av luft / binding av støv etc. Tak som areal utredes / vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.*

#### 1.15.8 Nullutslippsbygg i boligområde B1 og B3

*Boligområdene B1 og B3 skal detaljplanlegges med en målsetning om at bebyggelsen skal ha minst mulig påvirkning på miljøet. Dette innebærer blant annet at bygningene skal planlegges slik at de får minimalt behov for oppvarming, og det skal benyttes materialer som har minimalt utslipp av CO<sub>2</sub> i produksjon og transport. I tillegg skal produksjon av ny fornybar energi ved hjelp av sol til elektrisk kraft og til varmepumpe vektlegges. Intensjonen med boligområdene er at de skal bli et «nullutslippsområde».*

#### 1.15.9 Boligområde B5

*Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan for område B5 skal de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, grønnstruktur, bebyggelsesstruktur, veisystem og gang- og sykkelveier avklares. Selv om det i kommunedelplanen er lagt til grunn at restriksjonsområde #2 (80 dekar) ikke skal utbygges i planperioden på 12 år, skal områdereguleringen gjøre rede for en samlet utvikling av hele område B5.*

*Kjøreadkomst fra nye Innlaget med tilhørende vurdering av trafiksikkerhetstiltak for myke trafikanter skal inngå i planarbeidet. Det samme gjelder framtidig gang- og sykkelveiforbindelse mellom boligområdet og offentlig trafikkområde i øst, jfr. område SGS4 og SGS5 på plankartet. Sikkerhets- og restriksjonssoner (H190) rundt jernbanetunnelen må hensyntas.*

*Området skal planlegges med høyest arealutnyttelse i den sørligste delen av området. Detaljregulering av delområder kan inngå som en del av områdereguleringen.*



HORTEN  
KOMMUNE

#### 1.15.10 Kartlegging av naturmangfold i områdene B1, B3 og B5

*Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene B1, B3 og B5 skal naturmangfoldregisteringer gjennomføres.*

#### 1.15.11 Undersøkelsesplikten etter Kulml. § 9 gjelder for områdene B1, B3 og B5

*Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene B1, B3 og B5 må undersøkelsesplikten etter Kulml. § 9 oppfylles.*

## 2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

### BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7 nr. 1)

#### 2.2 BOLIGBEBYGGELSE

##### 2.2.1 Variert boligsammensetning og arealutnyttelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetning.

Spredning skal vektlegges ved anskaffelser av kommunalt disponerte boliger for å unngå konsentrasjon og opphopning i enkeltområder. For nye boligområder fastsettes det en arealutnyttelse med utgangspunkt i kategorier fra Regional plan for bærekraftig arealpolitikk(RPBA):

Lav. 1 – 2 boliger pr. daa.

Middels. 2 – 4 boliger pr. daa.

Høy. Minst 4 boliger pr. daa.

Boligområde:	Areal (daa):	Utnyttelse:	Boliger per dekar:
B1	19	Lav Middels	1-2 2-4
B3	23	Lav Middels	1-2 2-4
B4	7	Lav	1 - 2
B5	89	Lav og middels	1 - 2 / 2 - 4
B6	14	Høy	Minst 4
B7	18	Middels	2 - 4

##### 2.2.2 Rekkefølgen på utbyggingen i område B1 og B5 (pbl § 11-9 nr. 4)

Innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2 tillates det ikke oppført boligbebyggelse før resterende del av tilhørende boligområde er ferdig utbygd.

##### 2.2.3 Adkomst

Boligtomter skal ha én adkomst pr. eiendom.

Adkomstens bredde bør, av trafiksikkerhetshensyn, normalt begrenses til maksimalt 5 meter.

##### 2.2.4 Garasje

Garasjer med port mot vei skal ha minimum 5,0 meters avstand til eiendomsgrense vei.

##### 2.2.5 Fortetting i boligområder

Dersom grad av utnyttning ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for bebyggelsen ikke overstige 30 % av tomtene, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens bestemmelse, ref pkt 1.10 medtas i beregningen av BYA med 18 m<sup>2</sup> pr plass. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg, og nye bygg lar seg innpasse på en god måte i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha



tilfredsstillende leke og uteoppholdsarealer, ref kravene i pkt 1.9. Høyder og volum på nye bygg skal harmonere med skalaen i strøket.

*Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600 m<sup>2</sup>, ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500 m<sup>2</sup>. Definisjon av tomt er gitt i byggeteknisk forskrift § 5.8.*

### 2.2.6 Sekundærleilighet i bolig

I områder regulert til eneboliger kan det tillates en sekundærleilighet med bruksareal inntil 80 m<sup>2</sup>-BRA.

### 2.2.7 Hybler

Å dele opp boenheter til hybler er å anse som et søknadspliktig tiltak, jfr. pbl. §§ 1-6 og 31-6. For hver hybel er det krav om 50 m<sup>2</sup> MUA (minste uteoppholdsareal) og minimum 1 plass for sykkel.

### 2.2.8 Næringsvirksomhet i bolig

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det uten søknad om tillatelse etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer tillates ikke. Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen ulempe for boligområdet, og forutsettes å være av midlertidig karakter.

*Med lettere næringsvirksomhet menes hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy og eller anleggsmaskiner), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad.*

## 2.3 NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

### 2.3.1 Område BN1, BN2, BN4 og BN5

Områdene kan utnyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer.

### 2.3.2 Område BN3, BN6 og BN7

- Områdene kan utnyttes til kontor-, industri- og håndverksvirksomhet. I område BN6 tillates også bensinstasjon. Det skal legges til rette for høy arealutnyttelse i næringsområdene.
- Område BN6 kan ikke tas i bruk til næringsformål før område BN7 er ferdig utbygd. (pbl § 11-9 nr. 4)
- Område BN7 kan ikke tas i bruk til næringsformål før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «rigg- og anleggsområde» legges til grunn, jfr. reguleringsplan for Vestfoldbanen, planid: 00401 (pbl § 11-9 nr. 4)

*Etablering av arbeidsplassintensive virksomheter som støtter opp under IC-satsingen prioriteres i næringsområdene.*

### 2.3.3 Område BN13-BN16

*Innenfor eksisterende næringsområder som ligger i gangavstand fra nye Skoppum stasjon bør arbeidsplassintensive virksomheter tilstrebes. Virksomheter med lager som hovedformål og få arbeidsplasser bør unngås.*



## 2.4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

### 2.4.1 Område BKB1

Området kan utnyttes til tjenesteyting, kontor, bevertning og bolig.

### 2.4.2 Område BKB2 og BKB6

Områdene kan utnyttes til bolig- og næringsformål.

### 2.4.3 Område BKB3 og BKB4

Områdene kan utnyttes til tjenesteyting, kontor, bolig og forretning.

Det tillates ikke etablert handelsvirksomhet med et samlet bruksareal større enn 3000 m<sup>2</sup>-BRA .

*Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet utover 3000 m2 bruksareal krever en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).*

### 2.4.4 Område BKB5

Etter endt pukkverksdrift kan området reguleres til industri- /næringsvirksomhet.

## 2.5 IDRETTSANLEGG (BIA2-BIA4)

*Hensikten med områder avsatt til idrettsformål er å legge til rette for en videre utvikling av Skoppum idrettsanlegg. Områdene BIA3 og BIA4 inngår i detaljreguleringsplan for IC Nykirke – Barkåker, vedtatt 19.06.2018. Ved utarbeidelse av reguleringsplan til idrettsanlegg skal det tas hensyn til gjeldende reguleringsplan slik at ny framtidig arealbruk ikke vanskeliggjør gjennomføring av jernbaneanlegget med tilhørende anleggs- og riggområde.*

## 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 2)

### 3.1 Gang- og sykkelveier (pbl § 11-10 nr. 2)

Gang- og sykkelveiene SGS1-SGS5, SGS8 og SGS9 skal etableres med belysning og utformes for øvrig etter gjeldende vegnormaler.

## 4 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 3)

### 4.1 Område G1 (pbl § 11-9 nr. 6)

Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftslivsinteresser er tillatt. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

### 4.2 Område GF

Områdets funksjon som leke-, aktivitets- og rekreasjonsområde skal ivaretas.

### 4.3 Stier- og gangforbindelser

Tilgjengeligheten til friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas.



Ved planlegging av nye tiltak bør hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier og snarveier ivaretas.

## 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7 nr. 5)

### 5.1 Omfang, lokalisering og utforming av landbruksbebyggelse- og anlegg (pbl § 11-11 nr 1)

- I LNF- områder tillates ikke tiltak, jf. pbl § 1 – 6, som ikke er tilknyttet stedbunden næring.
- Nye gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.

*Landsbruksbebyggelse inklusive våningshus skal så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og bebyggelsen på eiendommen. Bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskap.*

### 5.2 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag (pbl § 11-11 nr 5)

Langs Sandeelva er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

### 5.3 LNF-områder for spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Innenfor LNF-områder for spredt boligbebyggelse tillates det ikke bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter, med unntak av sekundærleilighet (i boligen) inntil BRA = 60 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke fradeling av ny tomt. Tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form og volum.

## 6. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

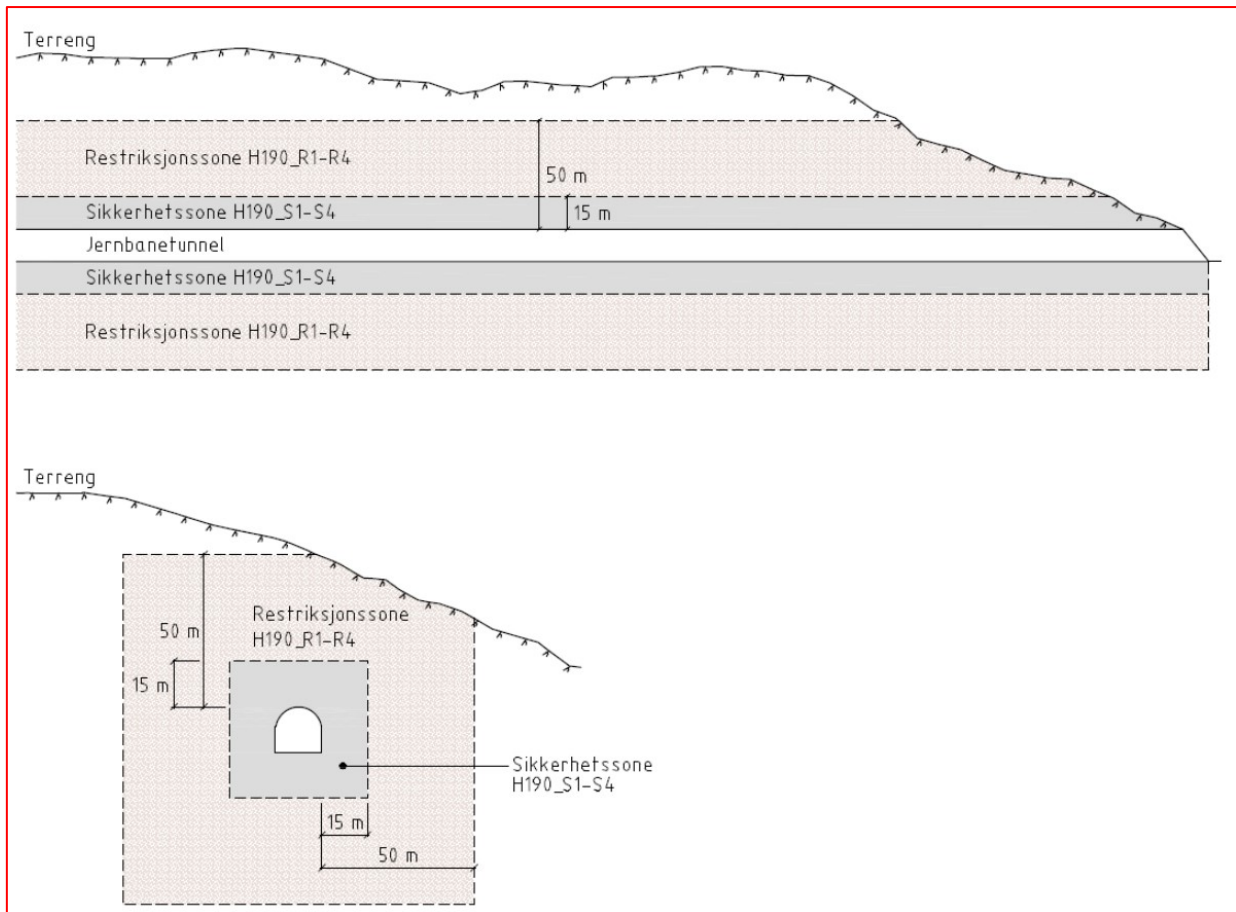
### 6.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a)

#### 6.1.1 SIKRINGSSONE, SIKKERHETSSONE RUNDT TUNNEL, H190

- Sikringssone H190\_1 angir en sikkerhetssone på 15 meter til siden, over og under jernbanetunnelen. Innenfor sonen er det ikke tillatt med inngrep som kan medføre skader på jernbane- eller veianlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i sikkerhetssonen for tunnel eller flatearbeider, skal det dokumenteres at omsøkte tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikkerhetssonen. Tiltaket skal godkjennes av Bane NOR før det kan igangsettes.
- Sikringssone H190\_2, H190\_3 og H190\_4 angir en restriksjonsgrense på 50 meter til siden, over og under jernbanetunnelen. Søkes det iverksatt tiltak som omfatter spregningsarbeider, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster i restriksjonssonen, skal det dokumenteres at omsøkte tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikkerhetssonen. Tiltaket skal godkjennes av Bane NOR før det kan igangsettes.

*Sikringssoner til siden, over og under jernbanetunnelen er vist i figuren under:*





Sikringsoner på 5 meter fra automatisk fredede kulturminner (jfr. Kulml. § 6) er avmerket på plankartet.

### 6.1.2 RØD STØYSONE, H210

I rød støysone kan det ikke gis tillatelse til ny bebyggelse for støyfølsom bruk uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå kommer under 55/58 dB fra henholdsvis veg og jernbane.

### 6.1.3 GUL STØYSONE, H220

Følgende vilkår skal alltid være oppfylt ved bygging i gul støysone:

- Alle boenheter skal være gjennomgående i den forstand at de har en fasade hvor støynivået utenfor vindu er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone,
- Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu enn nedre grenseverdier for gul støysone.
- For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone
- Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge under nedre grenseverdier for gul støysone.



#### 6.1.4 FARESONE, RAS- OG SKREDFARE – KVIKKLEIRE, H310

Hensynssonene viser kjente områder med fare for kvikkleireskred. Innenfor sonene skal det utføres geotekniske undersøkelser før ethvert tiltak iverksettes. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt. Dette gjelder også inngrep i terrenget som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1. Det skal foreligge dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. I vanskelige og kompliserte saker kan kommunen kreve at det skal gjennomføres uavhengig kontroll.

*Se også punkt 1.15.1 vedrørende dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleire-/områdeskred.*

#### 6.1.5 FARESONE, FLOMFARE, H320

Innenfor område vist på kartet er det fare for oversvømmelse / flom. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner innenfor faresonen **uten at disse er beregnet på slike belastninger.**

#### 6.1.6 FARESONE, HØYSPENNINGSADELGG, H370

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført bygg for varig opphold **eller andre tiltak som kan være til hinder eller vesentlig ulempe for drift, vedlikehold og videreutvikling av regionalnettet.**

#### 6.1.7 HOVEDVANNLEDNING

*Hovedvannledning gjennom planområdet er vist på kart i kapittel 5.9.1 i planbeskrivelsen. I en klausulert sone på 10 meter på hver side av ledningen, målt fra ledningens midtpunkt, gjelder egne bestemmelser om bygging og terrenginngrep.*

### 6.2 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c)

#### 6.2.1 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDBRUK, H510

*Dyrka mark som inngår i landbruks-, natur- og friluftsområder er avsatt som hensynssone landbruk på plankartet.*

#### 6.2.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV, H530

*Ved lokalisering og utforming av tiltak etter loven bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over Lden 35 dB bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T- 1442/2016 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstilltak bør søkes tilpasset landskapet og omgivelsene slik at landskapets bruks- og opplevelseskvaliteter for friluftsliv og rekreasjon i minst mulig grad blir skadelidende. Bygge- og anleggsarbeidet bør gjennomføres med sikte på å minimere konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon i anleggsperioden.*

#### 6.2.3 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV NATURMILJØ, H560

*Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i Artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Miljødirektoratets til en hver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.*

#### 6.2.4 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ OG KULTURMINNE, H570

*Tre kulturminner som ikke er fredet etter kulturminneloven, samt et område ved Skoppum stasjon (vedtaksfredet) inngår i hensynssone H570. Formålet med hensynssonene er å bevare kulturminner som ikke er automatisk fredet etter kulturminneloven.*



*Hensynssone H570\_1 skal sikre mot uheldig fortetting inntil Skoppum stasjon, samt bevaring av viktige deler av jernbaneanlegget, og gamle veiløp, murer og underganger i tilknytning til stasjonen.*

## 6.3 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d)

### 6.3.1 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

Områdene er båndlagt med hjemmel i lov om kulturminner.

*Tiltak i hensynssonene reguleres av kulturminneloven og forskrifter eller enkeltvedtak med vilkår gitt med hjemmel i loven.*

*Innenfor område BKB1 er Skoppum stasjon vedtaksfredet etter kulturminneloven. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold må søkes om hos kulturminnemyndigheten. Ved regulering må hensynet til fredningene etter kulturminneloven avklares tydelig i planprosessen.*

## 7. EKSISTERENDE PLANER

### Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer (pbl § 1-5)

Etter pbl § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Denne bestemmelsen fastsetter forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer.

- Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel 2019-2031
- Der kommunedelplanen har samsvarende arealformål som eldre reguleringsplaner (vedtatt før kommunedelplanen), skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommunedelplanen. Kommunedelplanen supplerer gjeldende reguleringsplaner som ikke omhandler vedkommende tema (f.eks. lekeplasser, uteareal, parkering m.m.).
- Reguleringsplan for Skoppum pukkverk (planid: 00324) vedtatt 18.09.2006 gjelder foran kommunedelplanen.
- For eiendommen gbnr 48/220 gjelder reguleringsplan for Skoppum Næringspark, Viulsrødåsen boligområde (planid: 00289) vedtatt 26.05.2003 foran kommunedelplanen.
- Med unntak av følgende framtidig arealbruksformål i kommunedelplanen gjelder reguleringsplanen for «Vestfoldbanen, nytt dobbeltspor Nykirke – Barkåker, jernbaneanlegg og deponiområder» (planid: 00401) vedtatt 19.06.2018 foran kommunedelplanen:
  - BN3 (næringsbebyggelse)
  - o\_BIA3 og o\_BIA4 (idrettsanlegg)
  - SGS1-SGS5 (gang- og sykkelveier)
  - B1 og B5 (boligbebyggelse)
- Ved motstrid gjelder kommunedelplanens plankart og bestemmelser foran eldre reguleringsplaner.

### Følgende bestemmelse om bygningers høyde og utnyttelsesgrad gjelder foran angitte reguleringsplaner:

- Innenfor reguleringsplanene for Langmyra Skoppum (planid: B0042), Langmyra II (planid: B0057) og Industrområde på Langmyra (planid: 00313) er maksimal tillatt mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimum tillatt prosent bebygd areal, %-BYA = 70%.



*Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommunedelplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.*

*Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.*