



**ANDEBU KOMMUNE**

**BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMEPLANENS  
AREALDEL 2014 - 2026**

Vedtatt av kommunestyret 17. februar 2016

## Innholdsfortegnelse

KAP. 1 - GENERELLE BESTEMMELSER (Pbl § 11-9).....	4
1.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1) .....	4
1.2 Forhold til andre planer.....	4
1.3 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2) .....	4
1.4 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3).....	5
1.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4) .....	5
1.6 Byggegrenser og funksjonskrav (pbl § 11-9 nr. 5) .....	6
1.7 Miljø, estetikk, grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) .....	11
1.8 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7).....	12
1.9 Utredningskrav (pbl § 11-9 nr. 8).....	13
KAP. 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10 JF. §11-7, NR. 1) .....	13
2.1 Boligbebyggelse .....	13
2.2 Sentrumsformål .....	14
2.3 Næringsvirksomhet.....	14
KAP. 3 - LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11-11 jf. § 11- 7, NR. 5).....	14
3.1 Spredt bebyggelse i LNF .....	14
KAP. 4 - BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8 ) .....	15
4.1 Sikrings og faresoner (§ 11-8 a) .....	15
4.2 Sone med særlige hensyn (pbl § 11-8 c).....	16
4.3 Båndlagte områder (pbl § 11-8 d).....	16
4.4 Krav om felles planlegging for flere eiendommer (Pbl § 11-8 e).....	16

## INNLEDNING

Kommuneplanbestemmelser hjemles i plan- og bygningsloven (PBL) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 I kapittel 1 – 4 her, står hvilke bestemmelser som skal gjelde for Andebus kommuneplan 2014-2026. Bestemmelsene er juridisk bindende sammen med plankartet.

På noen punkter står tekst i kursiv. Dette er retningslinjer som ikke er juridisk bindende, men blir lagt til grunn for saksbehandling av tiltak og planer.

Følgende planer har vært retningsgivende og styrende for arealbruken:

1. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk: <https://www.vfk.no/Tema-og-tjenester/Areal/Regional-arealplanlegging/Regional-plan-for-baerekraftig-arealpolitikk/>
2. Regional plan for handel og sentrumsutvikling: <https://www.vfk.no/Documents/vfk.no-dok/Planlegging/Handel/Regional%20plan%20for%20handel%20og%20sentrumsutvikl.pdf>
3. Statlige planretningslinjer og Rikspolitiske retningslinjer. <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven.html?id=748189>

### Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (PBL § 11-6):

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

**Retningslinjer er angitt i kursiv**

## **KAP. 1 - GENERELLE BESTEMMELSER (Pbl § 11-9)**

Gjelder uavhengig av arealformål

### **1.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1)**

- a) For arealformålene 1-4 i pbl § 11-7 gjelder følgende:  
Tiltak som nevnt i pbl § 20-1 bokstavene a), d), e), k), l) og m) kan ikke finne sted før det foreligger en reguleringsplan.
- b) Plankravet i 1.1 a) gjelder ikke for arealformålene 5 og 6 i pbl § 11-7.

#### **1.1.1 Unntak fra krav om plan (pbl § 11-10, nr. 1)**

- a) Utbygging/fortetting innenfor eksisterende boligområder med inntil 2 boenheter innenfor en eksisterende bygning eller eiendom, kan skje gjennom byggesøknad uten reguleringsplan dersom kravene til leke- og uteoppholdsareal og parkering er tilfredsstillt. Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for tiltak som ut fra en helhetlig vurdering kan vanskeliggjøre en annen fremtidig arealbruk, eller som etter kommunens skjønn i stor grad påvirker miljø og samfunn herunder barn og unges interesser.
- b) Tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftsområder eller i områder avsatt til grønstrukturformål.
- c) Oppføring av påbygg, tilbygg samt garasje og uthus for eksisterende boligbebyggelse krever ikke reguleringsplan.
- d) Oppføring av næringsbygg med BRA inntil 300 kvm i områder definert til næringsvirksomhet krever ikke reguleringsplan så fremt infrastruktur, parkering og trafikksikkerhet er ivarettatt på en tilfredsstillende måte.
- e) Mindre tiltak på eksisterende næringsbygg i byggeområder krever ikke reguleringsplan så fremt tiltaket ikke medfører vesentlig økt trafikk, støy eller forurensing for omkringliggende boliger.

### **1.2 Forhold til andre planer**

Tidligere vedtatte reguleringsplaner- og bebyggelsesplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

### **1.3 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2)**

- a) *Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl § 17-2, der dette vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.*

- b) *Utbyggingsavtale forutsettes inngått før første igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulert formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser i planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, o. l.*
- c) *Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.*

## 1.4 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

### 1.4.1 Tilknytningsplikt

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, ref §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

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

I samtlige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt:

- Kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps- og overvannsanlegg).
- Areal til leke- og uteoppholdsarealer.
- Elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning.
- Trafikksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende).
- Skolekapasitet samt andre nødvendige samfunnstjenester.
- Der utbygging medfører tap av matjord skal det utarbeides en plan for håndteringen av jordressursene.

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

Tabellen under viser de områdene hvor kommunen har andre spesifikke krav til bestemmelser, og/eller rekkefølgekrav:

Nr	Navn	Nytt formål	Rekkefølgekrav, bestemmelser og retningslinjer (i kursiv)
A01	Vestre Andebuvei	Bolig	- Ny adkomstvei til fv 307 må oppfylle kravene i vegnormal N-100. - Det må etableres løsninger for myke trafikanter, herunder kollektiv.
A06	Langbrekke	Bolig	- Adkomst skal løses via det kommunale veinettet
A08	Nordre Holt	Bolig	- Adkomst skal løses via det kommunale veinettet

K15	Tollehaugveien	Bolig	- Adkomst må løses via eksisterende adkomster til fv 605. - Behov for etablering av løsning for myke trafikanter, herunder kollektiv, skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.
H1	Huken øst	Bolig	- Adkomst kan vurderes nordover mot fv 305. En slik adkomst må etableres i henhold til gjeldende vegnormal. - Ved ny adkomst til fv 305 skal det, i forbindelse med reguleringsplanen for området, reguleres gang- og sykkelvei langs fv 305 fra ny adkomst og sydover frem til eksisterende tilbud. - Evt. ny adkomst til fv 305 skal sees i sammenheng med mulig ny adkomstløsning til Hasås sag (H2). - <i>Eventuelle kulturminner innenfor planområdet bør nyttes som positive elementer i det fremtidige boligområdet.</i>
H2	Hasås sag	Næring	- Ny adkomst til fv 305 må etableres i henhold til gjeldende vegnormal, og ses i sammenheng med evt adkomstvei fra Huken øst (H1). - <i>Ved etablering av ny adkomstvei til fv 305 bør det sikres god terrengtilpasning og tilfredsstillende buffer mot landbruksareal.</i>
H3	Håskan	Grønnstruktur	- <i>Ved utvidelse av idrettsanlegget bør det vurderes å utarbeide en helhetlig plan for hele Håskan. En slik plan bør blant annet belyse støyprobatikk.</i>

## 1.6 Byggegrenser og funksjonskrav (pbl § 11-9 nr. 5)

- **Byggegrense langs vann og vassdrag (pbl § 11-9, nr. 5, jfr. § 1-8)**
  - a) Byggegrense langs vann og vassdrag er angitt i kommuneplanens arealdel, og skal gjelde foran pbl § 1-8. Langs Goksjø er byggegrensen satt til 100 meter fra vassdragskant, langs andre vann og vassdrag er den satt 50 meter fra vassdragskant.
  - b) Tiltak etter pbl § 1-6 første ledd tillates ikke i byggeforbudssonen langs vassdrag.
  - c) Unntak fra forbudet i 1.6.1 b):
    - Tiltak som bedrer og/eller sikrer allmennhetens tilgjengelighet og bruk av området.
    - Fasadeendring.
    - Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter festetomtlova.
    - Mindre tiltak på eksisterende landbruksbebyggelse og gjenoppføring etter brann kan tillates.
    - Ny landbruksbebyggelse kan tillates der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- **Byggegrense langs kommunale veier**
  - a) Bygninger/byggverk kan tillates plassert i en avstand av minst 7 meter målt horisontalt fra asfaltkant.

- b) Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m<sup>2</sup>, og samlet bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup> og som ikke brukes til beboelse kan tillates plassert med minst avstand 4 meter fra asfaltkant. Om garasje plasseres med porten vinkelrett eller skrått mot vei er kravet 7 meter.

- **Fylkesveier**

Søknad om avkjørsel til offentlig vei behandles etter Vegloven. Statens Vegvesen er myndighet.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesvei vedtatt av Vestfold fylkeskommune skal legges til grunn.

- **Byggegrense mot dyrka mark**

Byggegrense mot dyrka mark settes til 10 meter, med unntak for landbruksbebyggelse og mindre tilbygg på eksisterende boligbebyggelse.

- **Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Dette innebærer at både det offentlige rom og bebyggelse i sin funksjon skal ha god brukbarhet for alle.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt.

*Normer/funksjonskrav skal sikre gode resultat, men ikke være til hinder for utvikling og stedstilpassede løsninger og de må tilpasses og balanseres med overordnede mål om kvalitative og funksjonelle løsninger, bevaring av natur- og kulturkvaliteter etc.*

- **Leke- og uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og som er egnet og brukbart til uteopphold (minste brukbare uteoppholdsareal–MUA). Terrasser, anlegg på tak og balkonger kan medregnes som uteoppholdsareal. I bestemmelsene er det kun stilt krav til boligområder, samt sykehjem, boliginstitusjoner. Krav ved annen arealbruk må avklares i hver enkelt sak/reguleringsplan.

For sykehjem og boliginstitusjoner skal det avsettes min. 25 m<sup>2</sup> til uteoppholds-areal pr. boenhet/omsorgsplass på egen tomt.

**Boligområders uteareal deles inn slik:**

Felles uteareal		Private uteareal:
<b>Lek</b>	<b>Annet</b>	
Småbarnslekeplass	Grøntanlegg og møteplasser	
Nærlekeplass		
Nærmiljøanlegg		

Ved all boligutbygging, også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse, skal følgende krav til uteoppholdsarealets størrelse legges til grunn (minimumskrav til minste brukbare uteoppholdsareal - MUA):

Ant. boenheter	Småbarns-lekeplass m <sup>2</sup> /boenhet +min.krav	Nærlekeplass m <sup>2</sup> /boenhet +min.krav	Nærmiljøanlegg m <sup>2</sup> /boenhet	Felles uteareal m <sup>2</sup> /boenhet	Privat Uteoppholdsareal	SUM
Eneboliger					Min 50 m <sup>2</sup> i sentrum, 100 m <sup>2</sup> forøvrig	
Sekundær leilighet i enebolig					Min. 10 m <sup>2</sup> i sentrum, 15 m <sup>2</sup> for øvrig	
4 - 50	5m <sup>2</sup> Min 70 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> Min 100 m <sup>2</sup>		30 m <sup>2</sup>	Krav om 8 m <sup>2</sup> privat skjermet uteareal/boenhet	53 m <sup>2</sup>
> 50	5m <sup>2</sup> Min 70 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> Min 100 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	Krav om 8 m <sup>2</sup> privat skjermet uteareal/boenhet	78 m <sup>2</sup>

Forklaring til tabellen:

I tillegg til krav om minimum kvadratmeter/ boenhet er det satt krav til minste størrelse for slike plasser, slik at de kan fungere optimalt.

Retningslinjer:

- Ved fortetting og utbygging i sentrum/sentrumsområder og/eller i bevaringsverdige bygningsmiljø kan en ha rom for å fravike noe fra disse bestemmelsene. Kommunen kan imidlertid bare fastsette lavere krav dersom dette ikke går på bekostning av barn- og unges interesser. Jfr. RPR for barn og unge.*
- Kommunen kan vurdere å fravike kravet til nærmiljøanlegg dersom det kan det vises til offentlige egnede areal med sikker adkomst innenfor en avstand av maks 500 m. Krav til innhold framgår i tekst under.*

**Krav til de ulike lekeplassene:**

Småbarnslekeplass (0-6 år) skal:

- Ikke ligge mer enn 100 meter fra inngangsdør
- Ha sikt fra boligene
- Inneholde minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet, som huske, vippe, klatre og sandaktivitet
- Ha sitteplass for voksne og barn

Nærlekeplass (5-13 år) skal:

- Ikke ligge mer enn 200 meter fra bolig
- Inneholde minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset aldersgruppen, som balanse, klatring, ball, i tillegg til fri lek
- Fortrinnsvis inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 m fra nærlekeplassen



Nærmiljøanlegg (10 år og oppover):

Med nærmiljøanlegg menes større sentralt område for lek, aktivitet og sosial samhandling. Disse skal:

- Ikke ligge mer enn 500 meter fra bolig
- Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom, mulighet for ulike typer spill på f.eks. gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek.
- I nærmiljøanlegget skal det blant annet inngå et flatt areal, egnet til ball-lek og andre aktiviteter. Kommunen kan kreve at arealet gjerdes inn
- For nærmiljøanlegg over 4 daa skal det settes av plass til 7'er fotballbane (minimum 50X70 meter). Relatert til arealkravene i tabell over vil kravet om 7'er bane slå ut ved 160 enheter

#### **Kvalitetskrav uteareal:**

- Arealer smalere en 6 meter skal ikke tas med ved beregning av felles uteoppholdsareal
- Felles uteareal skal gi rom for sosiale møteplasser på tvers av generasjoner
- Gode klima og solforhold, skjermet mot vind

#### **Kvalitetskrav lekeareal:**

- Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig. Lekeareal må utformes slik at de oppfattes som inviterende og trivelige steder å være mht estetikk og funksjonalitet.
  - Gode klima og solforhold, skjermet mot vind.
  - Der det er mulig må lekeplasser inneholde varierende terreng/naturmark/vegetasjon.
  - Uavhengig av antall boenheter skal lekeplasser i størst mulig grad være tilpasset alle–universelt utformet. Dette gjelder tilgjengelighet til området, valg av lekeapparat og tilgjengelighet til disse. Minst ett apparat må være funksjonsåpent. Tilgjengelighet må balanseres mot målet om å bevare og benytte naturlig terreng og vegetasjon. Det må ikke plantes inn giftige eller allergifremkallende vekster.
  - På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter. Se for øvrig teknisk forskrift § 8-4.
  - Lekeareal skal ha observasjonsmuligheter for voksne (ulik grad- ulik aldersgruppe)
  - Lekeplasser skal gi mulighet for variert lek til ulike årstider.
  - Lekeplasser skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare. Egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal med mer. Helst bør innhegning være rundt/til fareområdet og ikke rundt selve lekeplassen.
  - Areal med støyforhold over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet
  - Arealer brattere en 1:3 eller smalere enn 6 meter skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.
  - Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges inne på lekeplasser eller ligge nærmere enn 15 m. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass skal være 30-60 meter avhengig av strømstyrken. Avstanden fra 300 kV ledning bør være minst 60 meter.
- **Krav til parkering**  
Ved søknad om ny bebyggelse, vesentlig utvidelse eller endret bruk av eksisterende bygninger skal det minimum avsettes det antall parkeringsplasser for bil og sykkel som vises i tabellen. I sentrumsområdene og for næringsbebyggelse utenfor sentrum er det angitt maksimumskrav for bilparkering.

Type virksomhet	Beregningsgrunnlag	Antall parkeringsplasser			
		I sentrum*		Utenfor sentrum*	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Bolig i sentrum*	Pr. boenhet	1 maks	1,5	-	-
Næring (kontor, forretning, service)	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	1 maks	2	2,5 maks	1
Industri/lager	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	-	-	1	1
Enebolig/ tomannsbolig	Pr. boenhet	-	-	2	2
Sekundærleilighet inntil 50 m <sup>2</sup>	Pr. boenhet	-	-	1	1
Rekkehus, bolig i kjede <4 enh.	Pr. boenhet	-	-	1,5	1,5
Boligbygg >4 enh.	Pr. boenhet	-	-	1,25	1,5
Dagligvare	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	-	-	2	0,5

\*Sentrum slik områdene er definert i kommuneplanens arealdel.

#### Særskilte bestemmelser for sentrumsområdene

- a) P-anlegg i 1. etasje ut mot oppholdsareal tillates ikke.

#### Generelle bestemmelser (gjelder hele kommunen)

- b) Parkeringsbestemmelsene gjelder som retningslinjer ved utarbeidelse av reguleringsplaner.
- c) Tilrettelegging for HC-parkering vurderes i hver enkelt plan- og byggesak.
- d) Ved nyetablering skal enkeltbygg med 25 leiligheter eller mer innfri krav om samlet parkering innomhus, i fjell og/eller under bakkeplan.
- e) For kontor-, forretning-, service- og boligbebyggelse med mer enn 1000 m<sup>2</sup> BRA skal maksimalt 50 % av parkeringsplassene anlegges på bakkeplan.
- f) Dersom sykkelparkering legges på bakkeplan skal minimum 30 % være overbygget.
- g) Ved sykkelparkering utendørs skal minimum 50 % av plassene plasseres i nærheten av bygningens inngangsparti.
- h) Størrelsen på den enkelte parkeringsplass skal være i tråd med gjeldende normer fra Vegdirektoratet.

#### Retningslinjer:

- *Parkeringsanlegg bør tilrettelegges med gode lademuligheter for EL-bil.*
- *Sykkelparkering for ansatte i næringsbebyggelse bør ha låsemulighet.*
- *Parkeringsanlegg bør tilrettelegges for minimum 5 % HC- parkering. Plassene skal være tydelig merket.*
- *HC-parkeringen bør alltid plasseres med lett tilgang til bygningens hovedinngang eller heis.*

- **Skilt og reklame:**  
Skilt og reklameinnretninger skal utformes i samsvar og harmoni med omgivelsene og bygningen det plasseres på/i.

## 1.7 Miljø, estetikk, grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

- **Vann og overvann**

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. I reguleringsplaner og byggesøknader skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn.

*Vann og overvann bør utnyttes som positive elementer i alle utbyggingsprosjekter. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart*

- **Støy**

Retningslinje T-1442/12 skal legges til grunn for behandling av støy i arealplanlegging.

- a) I de røde sonene skal det som hovedregel ikke etableres ny eller gis tillatelse til utvidelse av eksisterende støyfølsom bebyggelse. I de gule sonene kan det oppføres ny eller gis tillatelse til utvidelse av eksisterende støyfølsom bebyggelse dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold (det vises til T-1442/12, tabell 3 og NS 8175).
- b) Det skal kreves en støyfaglig utredning ved søknad om etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller utvidelse av eksisterende innenfor gul eller rød støysone, for en eller flere støykilder. Utredning skal også kreves ved etablering av støyende virksomhet ved støyfølsom bebyggelse. Støyfaglig utredning skal utføres etter retningslinjene i T-1442/12.
- c) Ny eller vesentlig utvidelse av støyende arealbruk 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-1442/12.

- **Byggeskikk og estetikk**

- a) 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.
- b) Ved søknad skal det redegjøres for hvordan tiltaket plasseres og berører eksisterende vegetasjon og terreng. Eksisterende og nytt terreng skal vises på fasadetegninger. Alle fyllinger slakkere enn 1:2 skal jordslås.

*Retningslinjer:*

- *Bebyggelsen bør som hovedregel ikke bryte silhuetten, men ha bakgrunn i bakenforliggende heier. Innad i byggeområdene bør Andebunaturen utnyttes og bevares for å skape særpreg.*

*Bebyggelse og anlegg bør så langt det er mulig tilpasse seg bevaringsverdige fjell i dagen, koller, og verdifull vegetasjon, samt enkelttrær av stor verdi.*

- *Eksisterende terreng bør i høy grad avgjøre hustype/bebyggelsesmønster. De tradisjonelle karaktergivende grønne dragene mellom bygningene bør videreføres i dagens byggeri. Store skjæringer, oppfyllinger og støttemurer bør unngås.*
- *Ved feltutbygging bør bebyggelsen i størst mulig grad ha et beslektet formspråk og detaljeringsgrad.*
- *I tillegg bør det redegjøres for terrengbearbeiding og ny beplantning. Det bør redegjøres for vegetasjonsbildet før og etter tiltak.*
- *Tiltaket bør ha god estetisk egenverdi, vurdert uavhengig av sitt forhold til nabobebyggelse m.h.t tiltakets fargebruk, detaljer, materialbruk, høyder, fasadeoppbygging, bygningsvolum, samt hvordan disse er avstemt i forhold til hverandre.*
- *Tilpasning bør ikke bety kopiering av nabobygningenes stil, men en bevisst utforming som gjør at det nye tiltaket står godt til eksisterende bygninger.*
- **Grønnstruktur**
  - a) 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.
  - b) I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstruktururområdet, eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstruktururområdet.
  - c) Fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål for bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasningen kan inngå som del av tilretteleggingstiltak, og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

## **1.8 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)**

- a) Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker.
- b) Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø, skal det redegjøres for dagens situasjon og virkningen av planlagt tiltak skal dokumenteres.

### *Retningslinjer:*

*Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger bør dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Ved tiltak på antikvariske bygninger skal tradisjonelle metoder benyttes og bygningens form og detaljering skal opprettholdes eller tilbakeføres. Tilbygg bør underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.*

*Kulturminner som verneverdige bygninger, veier, steingjerder, hustufter, alléer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner med mer bør søkes bevart.*

Nye bygninger bør tilpasses naturlig terreng, kulturminner og verneverdige bygninger når det gjelder plassering i landskapet, høyde, form og materialbruk.

## 1.9 Utredningskrav (pbl § 11-9 nr. 8)

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

## KAP. 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10 JF. §11-7, NR. 1)

Bestemmelser om bebyggelse og anlegg fordelt på følgende dominerende underformål:

### 2.1 Boligbebyggelse

Arealer avsatt til boligbebyggelse inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Tabellen nedenfor skal være retningsgivende for videre utvikling og antall boenheter kan tilpasses ut fra hva som er hensiktsmessig i hver reguleringsplan.

Nr	Navn	Areal	Boliger per daa	Antall boliger
A01	Vestre Andebuvei	13,0	3	39
A06	Langbrekke	28,7	1,5	43
A08	Nordre Holt	23,6	1,5	35
H1	Huken øst	138,3	1,5	207
K15	Tollehaugveien	20,9	1,0	20
K16	Sagmyra/Sti	84,3	1,5	126
	<b>Sum</b>	<b>308,8</b>		<b>470</b>

Tabell 1: Nye boligområder, arealstørrelse, tetthet og antall.

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

#### 2.1.1 Ny bebyggelse

Ved fortetting i uregulerte boligområder skal det ved ny bebyggelse gjøres en konkret vurdering på grunnlag av områdets dominerende bygningstype, volum, høyde, utforming, byggelinjer, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, leke- og oppholdsarealer og estetikk når utbyggingstettheten skal fastsettes. I sentrumsnære områder skal det legges særlig vekt på å planlegge for høy utnyttelse. Grad av utnyttning skal ikke overstige BYA= 30 %.

*Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan kan vurderes tillatt dersom vilkårene i pbl kapittel 19 er oppfylt. Dersom vilkårene for å gi dispensasjon for fortetting foreligger, skal punkt 2.1.1 a) legges til grunn.*

*Fradeling i strid med regulerte tomtegrenser kan skje der det ikke i stor grad*

*tilsidesetter intensjonen i reguleringsplanen.*

## 2.2 Sentrumsformål

- a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering. I områder med sentrumsformål er det ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan.
- b) I sentrum skal bebyggelse og uteområder utformes slik at de får et helhetlig preg.
- c) Ny bebyggelse kan kun utvikles med hjemmel i godkjent områdeplan/detaljreguleringsplan. Fordelingen av formålene i byggeområde for kombinerte formål skal bestemmes i reguleringsplan.

## 2.3 Næringsvirksomhet

- a) Områdene kan inneholde formålene kontor, lager og industri.
- b) For utvidelse av næringsområde ved Hasås, Kodalveien må det anlegges en skogbevokst buffer mot landbruks-, natur- og friluftsområde.

*Ved utvidelse av virksomheten på Hasås sag bør det gjøres støytfgaglige utredninger.*

## KAP. 3 - LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11-11 jf. § 11- 7, NR. 5)

### 3.1 Spredt bebyggelse i LNF

For områdene ved Kleppan SB1, Vesledal SB2, Gjelstad SB3, Gjerstad SB4 og Hvitstein SB5: tillates etablert maksimalt 4 nye boenheter (ev. boliger) for hvert område i planperioden.

Det stilles følgende krav før tillatelse til tiltak kan gis:

- Før utbygging påbegynnes, skal det foreligge en skisse som viser tomter og infrastruktur, inkludert vann og avløp, slik at en god helhetlig utnyttelse av området sikres.
- Bygninger skal underordne seg markerte landskapsdrag og terrengformasjoner og ha møneretning hovedsakelig parallelt med høydekurvene.
- Alle bygninger og konstruksjoner tilpasses terreng og landskap slik at tiltaket harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen.
- Gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.
- Bygningene skal lokaliseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturvern, kulturlandskap og samfunnsikkerhet
- Det stilles krav om 30 meter buffersone mot dyrka mark
- Vesentlige terrenginngrep skal unngås. Synlig fylling/skjæring over 1,5 meter tillates ikke.

## KAP. 4 - BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8 )

### 4.1 Sikrings og faresoner (§ 11-8 a):

#### 4.1.1 Sikringssoner drikkevann (grunnvannsuttak) (H110):

For grunnvannsuttak: Håskén – Andebu vannverk og Høyjord vannverk gjelder følgende bestemmelser:

- Innenfor området er det forbud mot etablering av bedrifter/anlegg som kan forurense jord og grunnvann i forbindelse med søl og lekkasjer (uhell).
- Det tillates ikke etablering av avfallsdeponier for slam, husholdningsavfall, kloakkslag, silo og annet organisk avfall.
- Det tillates ikke å lagre større kvanta kjemikaler.
- All lagring av drivstoff/ oljeprodukter er forbudt.
- Det tillates ikke infiltrasjon i grunnen av avløpsvann og andre hygienisk betenkelige stoffer med lang nedbrytningstid eller som ikke nedbrytes (oljeholdig spill- arbeid og tiltak som nevnt i plan- og vann, rester av plantevernmidler etc.).
- Ved nydyrking skal plan for bortledning av drensvann/ overvann godkjennes av Andebu vannverk/landbruksmyndighetene.

#### 4.1.2 Sikring av steinressurser Kodal (H190\_5)

Forekomsten er avsatt som hensynssone for å sikre mulig framtidig uttak.

#### 4.1.3 Faresoner

Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende. I forbindelse med reguleringsplaner og byggesaker utredes reelle fareområder og eventuelt avbøtende tiltak fastsettes.

##### a) Skredfare i bratt terreng (H310)

Hensynssoner bratt terreng viser mulige løsne- og utløpsområder for snø, stein og jord. Innenfor sonene kan det kreves geotekniske undersøkelser før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6. Utredningens omfang skal vurderes opp mot tiltakets omfang og graden av fare.

##### b) Skytebane (H360) og høyspent (H370)

Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

## 4.2 Sone med særlige hensyn (pbl § 11-8 c)

### 4.2.1 Sone med særlig hensyn bevaring av kulturmiljø (H570)

- a) *Hensyn til kulturminner og verneverdige bygninger bør ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker, samt landbruksdrift. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, bør bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer med mer bør bevares.*
- b) *Dersom man ønsker å bygge til bygninger med antikvarisk verdi bør det gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi.*
- c) *Nye bygninger bør tilpasses både naturlig terreng og verneverdige bygninger når det gjelder høyde, form og materialbruk. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.*
- d) *Skogbryn, kantsoner, åkerholmer og andre restarealer mot innmark bør ikke fjernes. Det samme gjelder steingjerder. Gamle ferdsselsveier bør opprettholdes.*
- e) *Det åpne landskapet med dyrka mark, beiter og hamnehager bør søkes opprettholdt. Det stimuleres til økt innmarksbeiting.*
- f) *Gjenværende åpne grøfter, bekker og tjern bør ikke lukkes.*
- g) *Vegetasjon ved bekker og elvekanter bør bevares og utvikles ved aktiv skjøtsel. Kjemisk vegetasjonsbekjempelse langs bekker, vannkanter og veier bør ikke finne sted med mindre dette er et ledd i skjøtsel av kulturlandskapet.*

## 4.3 Båndlagte områder (pbl § 11-8 d)

### 4.3.1 Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720)

Områder som er fredet etter naturmangfoldloven er vist som båndlagt områder. Bruk og vern av områdene styres av de respektive områdenes lokale forskrifter.

### 4.3.2 Båndlagt etter kulturminneloven (H730)

Områder som er fredet etter kulturminneloven er vist som båndlagte områder.

## 4.4 Krav om felles planlegging for flere eiendommer (Pbl § 11-8 e)

### 4.4.1 Innspillsområde A06 og A08 (H810\_1)

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor området nevnt over, skal det foreligge en felles reguleringsplan for hele området. Reguleringsplanen skal ha som hensikt å komme fram til gode løsninger med hensyn til lokalisering av utbyggingstiltak, veg, vann- og avløpsordninger og ivaretagelse av vernehensyn. Hensynet til barn og unge må utredes i forbindelse med reguleringsplanen. Eventuelt areal som i dag benyttes av barn og unge må



erstattes eller ivaretas i forbindelse med boligutbygging av området.

Følgende tiltak kan behandles som søknad/er unntatt båndlegging så fremt disse ikke, etter kommunens skjønn, vanskeliggjør planarbeidet:

- Pbl § 20-1, c): Fasadeendring
- Pbl § 20-1, f): Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- Pbl § 20-1, g) Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- Pbl § 20-1, h): Oppføring av innhegning mot veg
- Pbl § 20-1, i): Plassering av skilt, reklameinnretninger o.l

#### 4.4.2 Fritidsbebyggelse ved Åsen (H810\_2)

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor området, skal det foreligge en felles reguleringsplan for hele området. Reguleringsplanarbeidet skal blant annet vise hvordan utbyggingen tar hensyn til naturmiljøet, landskapsverdier, friluftsliv og rekreasjon, herunder tursti langs Askjemvannet, samt byggegrense mot vannet. Ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som legges opp til gjennom reguleringsplanen skal ikke hindre eller komme i konflikt med tursti langs Aksjemvannet, slik denne er vist på kommuneplanens arealdel (2014 – 2026). Planarbeidet må utrede vei, vann og kloakk og arealtetthet samt konsekvenser for badevannskvaliteten i Askjemvannet. Reguleringsplanen vil endelig avklare antall nye fritidsboliger.

Tettheten skal beregnes ut fra netto tomteareal. Dvs. at arealer til lekearealer, felles ute- oppholdsarealer, grøntområder, buffersoner og trafikkarealer og andre kommunal- tekniske anlegg ikke inngår i regnskapet for utnyttning av arealene.

Følgende tiltak kan behandles som søknad/er unntatt båndlegging så fremt disse ikke, etter kommunens skjønn, vanskeliggjør planarbeidet:

- Mindre tiltak på eksisterende bebyggelse som oppføring av påbygg/tilbygg.
- Oppføring av nye boder/anneks og liknende mindre bygg