



Svelvik  
Kommune  
*-liten og go'*

# Kommuneplanens arealdel

2015-2027

## **PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER**

*Vedtatt av kommunestyret 07.09.15*



*Forsidefoto: Duncan Balcon*

## Innledning

Retningslinjene og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal bidra til at målene formulert i kommuneplanens samfunnsdel gjennomføres. Kommuneplanens arealdel bygger på "Framtidsbilder 2027" i planbeskrivelsen (Hefte 1).

**Utfyllende bestemmelser** til kommuneplanens arealdel er juridisk bindende for kommuneplanperioden. Bestemmelsene er gitt med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 1-8, 11-6 til og med 11-11.

**Retningslinjer** til kommuneplanens arealdel er ikke juridisk bindende, men veiledende og beskriver hvordan kart og bestemmelser skal forstås og vil bli praktisert. Eventuelle avvik fra retningslinjene skal begrunnes særskilt i saksdokumentene. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*.

## Innhold

Innledning.....	3
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER .....	5
1. Plankrav .....	5
2. Byggeforbudssone langs sjø og vassdrag .....	6
3. Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.....	6
4. Krav til infrastruktur, energi og avkjørsler.....	7
5. Krav til universell utforming .....	8
6. Hensyn til miljø og omgivelser.....	9
7. Hensyn til samfunnssikkerhet .....	10
8. Hensyn til miljøkvaliteter.....	11
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALBRUKSFORMÅLENE MED UNDERFORMÅL 12	
BEBYGGELSE OG ANLEGG .....	12
9. Byggeområder for boligbebyggelse.....	12
10. Byggeområder for næring, industri, tjenesteyting og kombinerte formål .....	15
11. Byggeområder for senterområder .....	16
12. Byggeområder for fritidsbebyggelse .....	16
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) .....	18
13. Lokalisering av landbruksbebyggelse, bolig og fritidsbolig i LNF-områder .....	18
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE.....	18
14. Natur- friluftsområder og brygge- og havneanlegg.....	18
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONENE OG BESTEMMELSESONRÅDE 20	
15. Soner for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn.....	20
SÆRSKILTE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR SVELVIK SENTRUM .....	21
(Pbl. §§ 11-7 nr.1, 11-9 og 11-10).....	21
16. Eksisterende og fremtidige områder for bebyggelse og anlegg i Svelvik sentrum ...	21
RETTSVIRKNING.....	25
17. Gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer for dispensasjon .....	25
VEDTATTE OG GJELDENDE REGULERINGSPLANER.....	26
TILHØRENDE KART - AREALBRUK OG TEMAKART .....	27

## GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Bestemmelsene gjelder for hele planområdet uavhengig av arealformål, jfr. PBL § 11-9.

### 1. Plankrav

#### 1.1 Krav til utarbeidelse av reguleringsplan ( § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr 1)

- a) Innenfor nye og eksisterende områder avsatt til bebyggelse og anlegg, råstoffutvinning, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag kan arbeid og tiltak etter § 20-1 a), b), k), l) og m), herunder tiltak som graving, mudring, utfylling eller annen inngripen som kan gi konsekvenser for sjøbunn, vannflate eller vannsøyle, ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.
- b) Innenfor eksisterende byggeområder bak 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag kan det gjøres unntak fra plankravet såfremt kommuneplanens krav til infrastruktur, parkering, trafiksikkerhet, leke- og uteoppholdsarealer er tilfredsstilt.

Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for tiltak som ut fra en helhetlig vurdering kan vanskeliggjøre annen fremtidig arealbruk, eller som etter kommunens skjønn i stor grad påvirker miljø og samfunn, herunder særlig barn og unges interesser.

- c) Såfremt vilkårene i pkt. a og plan- og bygningsloven for øvrig er tilfredsstilt kan det gjøres unntak fra plankravet for 4 nye boenheter eller 2 fritidsboliger pr eiendom i eksisterende byggeområder. Det samme gjelder tilbygg/påbygg/underbygging av lovlig etablert bygning, samt tiltak som er unntatt fra søknadsplikten etter reglene i plan- og bygningslovens § 20-5. Infrastruktur, parkering og trafiksikkerhet skal være ivaretatt på en tilfredstillende måte. Unntaket gjelder ikke dersom området etter kommunens skjønn ikke er egnet for videre utvikling. Den nye bebyggelsen skal tilpasses områdets struktur, bygningstyper, byggehøyder, volum, materialbruk, grad av utnyttning og andre faktorer som kommunen krever vurdert i det enkelte tilfelle. Forholdet til kulturminneloven og andre sektorlover skal være avklart. Kravene til leke- og uteoppholdsarealene og parkering, jfr. pkt. 9.6 og 9.8 skal være tilfredsstilt. Dette gjelder ikke indre sentrum og bevaringssonen "Øvre Svelvik", jfr. pkt. 16.
- d) Innenfor eksisterende byggeområder bak 100 metersbeltet langs sjø og vassdrag kan det gjennomføres bruksendring og oppdeling av bruksenheter av eksisterende bebyggelse til boligformål med etablering av maksimalt 4 boenheter uten reguleringsplan, såfremt kravene i pkt. c) er oppfylt. Unntaket gjelder ikke dersom området etter kommunens skjønn ikke er egnet for videre utvikling. Dette gjelder ikke indre sentrum og bevaringssonen "Øvre Svelvik", jfr. pkt. 16.
- e) Unntaket fra plankravet for fritidsbebyggelse forutsetter at tiltaket er i samsvar med bestemmelsenes pkt. 12.1
- f) Mindre tilbygg og utvidelser innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse krever ikke reguleringsplan så fremt de er i henhold til bestemmelsenes pkt. 12.1.
- g) Mindre tiltak på eksisterende næringsbygg i byggeområder krever ikke reguleringsplan så fremt tiltaket ikke medfører økt trafikk, støy eller forurensing for omkringliggende eksisterende eller planlagte boliger.

- h) Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for tiltak som ut fra en helhetlig vurdering kan vanskeliggjøre annen fremtidig arealbruk, eller som etter kommunens skjønn i stor grad påvirker miljø og samfunn, herunder barn og unges interesser.
- i) Miljøtekniske grunnundersøkelser skal gjennomføres i forbindelse med reguleringsplanleggingen dersom det kan være grunnforurensning i planområdet.

Retningslinje:

*Bebyggelse som oppføres uten utarbeidelse av reguleringsplan skal tilfredsstillende kravene i PBL §§ 27.1 – 27.6 (Tilknytning til infrastruktur), §§ 28.1 – 28.8 (Krav til byggetomta og ubebygget areal), §§ 29.1 – 29.7 (Krav til tiltaket) og §§ 30.1 – 30.6 (Krav til særlige tiltak).*

## **2. Byggeforsbudssone langs sjø og vassdrag**

Pbl § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

### **2.1 Byggegrense langs sjø (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 1-8)**

Byggegrenser er lagt inn i arealkartet og skal gjelde foran § 1-8. For områder avsatt til småbåthavner og lignende er byggegrense satt i formåls grensen både mot sjø og land.

### **2.2 Byggegrense langs vassdrag (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 1-8)**

Byggeforsbudssonen på 100 meter gjelder for vassdragene Blindevann, Ebbestadvannet, nordre og midtre Svanevannet og Røysjø.

Både i byggeområder og LNF-områder skal det sikres et naturlig vegetasjonsbelte for å motvirke erosjon og avrenning, fungere som et viktig grunnlag for naturmangfoldet og som kan nyttes til allment friluftsliv.

For øvrige vann og vassdrag med årsikker vannføring er byggegrensen 20 meter.

Innenfor byggegrensen langs vann og vassdrag kan nødvendig infrastruktur, landsbrukstiltak eller tiltak som på annen måte står i sammenheng med vassdraget tillates.

Retningslinjer:

*Driftsveg som er nødvendig i landbruket kan anlegges innenfor byggegrensen og på tvers av vassdragene. Alle fritak og unntak skal ta hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv, viktige landskapstrekk og kulturminner. Det kan stilles krav om en faglig vurdering av disse forholdene.*

*Avstanden til byggegrensen skal måles i horisontalplanet fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand.*

## **3. Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler**

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

I eksisterende og planlagte byggeområder kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivarettatt:

- Kapasitet på eksisterende anlegg, herunder interne og eksterne vei-, vann- og slukkevann, avløps- og overvannsanlegg, elektrisitetsforsyning.
- Plan for håndtering av overflatevann på egen eiendom.
- Sikre grunnforhold, naturverdier og grønnsstruktur, trafiksikkerhet, areal til leke- og uteopphold.

- Skolekapasitet samt andre nødvendige samfunnstjenester.
- Vurdering av risiko og sårbarhet med utgangspunkt i Svelvik kommunes risiko og sårbarhetsanalyse.
- Ny boligområder som grenser til hverandre eller henger funksjonelt sammen skal koordineres i forhold til utbygging av infrastruktur og bebyggelse. Det skal lages en helhetlig plan for utbygging, inklusive rekkefølge for utbygging av delområder, som grunnlag for regulering og utbyggingsavtaler

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

Retningslinjer:

*Der det foreligger barnetråkkregistreringer foreligger skal disse tas hensyn til ved utarbeidelse av område-/reguleringsplan eller ved søknad om byggetillatelse.*

**3.2 Utbyggingsavtaler** (pbl § 11-9 nr. 2, jf. §§ 17-2 og 17-3)

For å avklare forhold i forbindelse med utbygging i henhold til reguleringsplan eller arealdel til kommuneplan, kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbyggere.

Utbyggingsavtaler kan inneholde avtaler om grunnverv til - og opparbeiding av - teknisk infrastruktur og grønnstruktur, rekkefølge på utbygging, kvalitet på tiltak, boligsosiale forhold, fordeling av kostnader, refusjon, gjennomføring eller andre forhold innenfor rammen av pbl § 17-3

**3.3 Rekkefølgekrav knyttet til enkeltområder**

Nr	Navn	Veifaglig vurdering m/rekkefølgekrav
B06	Nordby	Området forutsettes løst med adkomst fra fv 319 som utformes i henhold til vegnormal N-100. Trafikksikre løsninger for myke trafikanter i retning skolen må på plass før etablering.
B07 og B08	Stomperud Helgerud	Områdene må få felles adkomst fra fv 319 utformet i henhold til vegnormal N-100. Trafikksikre løsninger for myke trafikanter må være etablert, herunder kollektiv.
B11, B12 og B13	Nøsterud	Området forutsettes løst med adkomst til fv 319 som utformes i henhold til vegnormal N-100. Trafikksikre løsninger for myke trafikanter må være etablert, herunder kollektiv.
BFR1	Havnevik sør	Området har i dag to adkomster. Området forutsettes løst med kun en adkomst som utformes i henhold til vegnormal N-100.

**4. Krav til infrastruktur, energi og avkjørsler**

**4.1 Tilknytningsplikt offentlig vann og avløp** (pbl § 11-9 nr. 3 )

- I medhold av pbl. § 30-6 har all bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, 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.
- I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private avløpsanlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av

svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank. I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider, kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil 2 år.

Retningslinjer:

Vannbåren varme/energi:

1. Ved planlegging etter loven skal muligheten for tilknytting til vannbåren varme vurderes.
2. Ved feltutbygging som samlet utgjør 10 boenheter eller mer, samt ved yrkesbygg over 500m<sup>2</sup> bør det legges til rette for vannbåren varme.

#### **4.2 Byggegrenser og avkjørsler (pbl § 11-10 nr.4)**

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel og byggeavstand fra fylkesveier kan skje i samsvar med "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesvei", fastsatt av Hovedutvalg for Samferdsel - Areal og miljø, Vestfold fylkeskommune, datert 04.12.12. Byggegrensen langs Fv. 319 er 50 meter. Langs de andre fylkesveiene i kommunen er byggegrensen 30 meter.

**Avkjørsler:**

Meget streng holdning:

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

Mindre streng holdning:

Tillatelse til å bruke bestående boligavkjørsel vil normalt gir i tilknytting til veier i denne gruppa. I tilfeller der det foreligger en særlig tungtveiende grunn vil opparbeidelse av nye avkjørsler også kunne aksepteres. Gruppen omfatter kommunale veier.

Retningslinjer:

*Ved ny utbygging skal eksisterende avkjørsler til kommunal hovedvei benyttes. Kommunen kan pålegge sanering, samling av private avkjørsler og andre tiltak for å ivareta trafiksikkerheten og fremkommelighet.*

## **5. Krav til universell utforming**

### **5.1 Arbeids- og publikumsbygg (pbl § 11-9 nr.5)**

Bygninger og tilhørende utearealer skal utformes slik at de tilfredsstillt kravene til universell utforming.

Retningslinjer: Utearealer (pbl § 11-9 nr.5):

1. Det skal sikres god tilgjengelighet og brukbarhet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Dette gjelder både ved utbygging og opprusting av parker, badeplasser, fortau, torg, gaterom, holdeplasser, stoppesteder for buss, marinaer og småbåthavner og lekearealer samt utearealer tilknyttet barnehager og skoler.
2. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal hensynet til universell utforming ivaretas.



## **6. Hensyn til miljø og omgivelser**

### **6.1 Byggegrense mot landbruksarealer (pbl § 11-9 nr.5)**

I byggeområder som grenser til LNF-områder skal det avsettes nødvendige arealer til skjerming for bolig-, uteoppholds- og landbruksinteresser. Arealene skal også fungere som et grunnlag for naturmangfoldet.

Mellom produktivt landbruksareal og ny tomt til bolig-, næring- eller fritidsbebyggelse, skal det være en minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Innenfor en sone på 20 meter mot dyrka eller dyrkbar mark tillates ikke bebyggelse med rom for varig opphold. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellom liggende vei eller andre forhold tilsier at det blir liten risiko for interessekonflikter mellom arealbruksformålene.

*Retningslinjer:*

*Byggegrensen skal verne landbruksinteressene og driftsvilkårene, samt hindre støy, støv, luktplager og lignende for boligbebyggelsen. Vegetasjonen innenfor denne sonen skal bevares som et skjermingsbelte.*

*Ved fortetting innenfor eksisterende boligområder kan byggegrensen reduseres til 10 meter på bakgrunn av søknad om dispensasjon. Ved regulering skal 10-meterssonen som ligger inntil dyrka mark eller dyrkbar jord avsettes til annet formål enn byggeområde for boliger, for å unngå privatisering. Byggegrensen måles i horisontalplanet fra markslagsgrensen til dyrka mark og dyrkbar jord som er registrert på <http://gardskart.skogoglandskap.no/>.*

### **6.2 Landskap, estetikk og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)**

For kategori regionalt og nasjonalt viktig kulturmiljø på berger/Fossekleiva skal det kulturhistoriske bygningsmiljøet bevares. Det er ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse, nedbygging eller på annen måte forringe kulturmiljøet.

*Retningslinjer:*

*Kulturminner som veier, steingjerder, hustuffer, krigsminner, alleer, med mer skal bevares. Verneverdige bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap skal bevares. Nye bygninger og anlegg skal utformes slik at kulturminneverdiene ikke forringes. Dersom man ønsker å bygge til bygninger med antikvarisk verdi skal det gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi.*

*Hensyn til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.*

*Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold og de bygde omgivelsene.*

*Bebyggelsen skal tilpasse seg landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter.*

*Form, farge og volumoppbygging som spiller sammen med landskapet og de bygde omgivelsene vektlegges med sikte på å fremme gode landskaps-, gate- og uterom.*

*Nye bygninger skal tilpasses både naturlig terreng og verneverdige bygninger når det gjelder høye, form og materialbruk.*

*Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.*

*I område- og reguleringsplaner skal tilgangen til strandsonen langs sjø og vassdrag sikres.*

*Hensyn til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.*

### **6.3 Støy** (pbl § 11-9 nr.6)

For framtidig boligområde eller søknad om byggetillatelse til bolig beliggende inntil eksisterende eller framtidig fylkesveier og viktige kommunale samleveier skal fremtidige støyforhold dokumenteres.

De til en hver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker skal legges til grunn.

#### Retningslinje:

*Støydempende tiltak skal være varige og ha høy estetisk kvalitet.*

### **6.4 Plassering av mobilmaster og mobilsendere** (pbl § 11-9 nr.6)

Det er ikke tillatt å oppføre mobilmaster eller basestasjoner slik at gjeldende grenseverdier for stråling overskrides i områder der mennesker kan forventes å oppholde seg til daglig.

Plassering av mobilmaster eller basestasjoner i nærheten av skoler, barnehager eller i områder avsatt eller brukt til lek, skal unngås selv om anbefalte grenseverdier ikke overskrides. Der det er mulig skal tiltak fra ulike operatører koordineres.

## **7. Hensyn til samfunnssikkerhet**

### **7.1 Stormflo og økt havnivå** (pbl §§ 11-8 a og 11-9, nr. 8)

Dersom overkant av gulv i ny bebyggelse legges lavere enn kote + 3,0 moh., må det ved utarbeidelse av område- eller reguleringsplan, eller ved byggesøknad, dokumenteres at tiltaket er sikret mot vanninntrenging ved økt havnivå og stormflo.

### **7.2 Skred, flom og forurenset grunn** (pbl §§ 11-8 a og 11-9 nr.8)

- A. Alle områder under marin grense, med fare for kvikkleire, skal vurderes av geolog / geotekniker ved utarbeidelse av område-/reguleringsplan eller ved byggesøknad.
- B. Virkningene av flom tilsvarende høyeste kjente vannstand i nyere tid skal vurderes, dersom området ligger nær vassdrag eller i område med fare for flom. Vurderingen skal tilfredsstillende kravene i TEK 10 § 7-2: Sikkerhet mot flom og stormflo.
- C. Det skal vurderes om det er forurenset grunn og radon i området. Dersom det er tilfelle skal de til en hver tid gjeldende regelverk for tiltak i forurenset grunn gjelde, for tiltak eller oppfølging i bygge- og anleggsperioden.

### **7.3 Brannvern i trehusbebyggelsen i sentrumsområdet**

#### Retningslinje:

*Ved behov kan kommunen pålegge sprinkling eller andre brannhemmende eller brannhindrende tiltak.*

## **8. Hensyn til miljøkvaliteter**

### **8.1 Omdisponering av lekearealer (pbl § 11-9 nr.6)**

- A. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesarealer eller friarealer som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatningsarealer.
- B. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulerte arealer som blir eller har vært i bruk til lek, eller dersom omdisponeringen av arealer egnet til lek fører til at de hensyn som er nevnt i rundskriv T 2/08 (Om barn og planlegging) punkt 5 b ikke blir oppfylt.

#### Retningslinje:

*Forslag til område- eller reguleringsplan kan ikke tas til politisk behandling før nærmeste barnehage og skole innen kretsen er varslet og gitt anledning til å uttale seg om dagens bruk av området, samt forholdet til skoleveier, lekearealer og friareal.*

### **8.2 Stier og gangforbindelser (pbl § 11-9 nr.6)**

#### Retningslinjer:

*Stier og snarveier skal inngå som en del av kommunikasjonssystemet og skal ivaretas og videreutvikles.*

*Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder og lekearealer skal ivaretas i område- og reguleringsplaner, og ved byggetillatelser.*

*Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal kommunens trafikksikkerhetsplan legges til grunn.*

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALBRUKSFØRMÅLENE MED UNDERFORMÅL

For sentrum gjelder egne retningslinjer og bestemmelser. Disse gjelder foran kapittel 9.

## BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Pbl. §§ 11-7 nr.1, 11-9 og 11-10)

### 9. Byggeområder for boligbebyggelse

#### 9.1 Fortetting i eksisterende byggeområder for boliger

- Ved fortetting skal eksisterende ferdselsårer og snarveier sikres.
- Overvann skal håndteres på egen eiendom.
- Ved etablering av hybler eller utleie-enheter som ikke defineres som egne boenheter etter TEK 10 gjelder kravene i kap 9, pkt. 9.4, 9.5, 9.8 og 9.9.

I tråd med Regional plan for bærekraftig arealbruk skal det ved fortetting i byggeområder for boliger legges følgende tetthet til grunn:

Nummer på området i plankartet	Områdenavn	Areal (daa)	Boliger pr. dekar	Antall boliger i kommuneplanen
B01	Berger barnehage	8	2-4 (middels)	24
B02	Bondetomta	3	2-4 (middels)	9
B05	Ebbestad skole	21	2-4 (middels)	63
B15	Berger	6	2-4 (middels)	18
B16	Snippen	6	3-4 (middels)	21

#### Retningslinjer:

*Bebyggelsens høyde og form skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendommer og situasjonen på stedet. I eksisterende byggeområder skal det legges til grunn en arealutnyttelse i tråd med "Regional plan for bærekraftig arealutnyttelse" vedtatt av fylkestinget 25. april 2013 (sak 22/13) med endring av 6. mars 2014 (sak 4/14).*

*Fortetting i eksisterende boligområder kan skje ved fradeling av enkelttomter der tomtestørrelse og terrengform er egnet for formålet. Fortetting kan også skje ved ombygging/tilbygging til flere boenheter.*

*Ved fortetting skal best mulig bomiljø og terrengutnyttelse sikre gjennom samling av eiendommer slik at eiendoms- og byggegrenser kan vurderes samlet.*

## 9.2 Fortetting i regulerte boligområder

- a. Boligtomter i eksisterende regulerte og uregulerte byggeområder kan utnyttas med 30 % BYA.
- b. Eneboliger/tomannsboliger kan, hvis det utvides med 1 ny boenhet, frittliggende eller som tilbygg, utnyttas opp til 40 % BYA.

## 9.3 Fortetting i boligområder mellom byggegrense mot sjø og 100 meters belte

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken fra sjø eller land.

### Retningslinjer:

*Ny bebyggelse skal plasseres så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulempe for allmennheten bruk, natur- og kulturverdier blir minst mulig.*

*Det skal legges vekt på løsninger som bedrer eksisterende situasjon i fht landskapsbilde og allmenn tilgang til sjøen. Å endre landskapsilhuetten er en betydelig endring av landskapsopplevelsen og bør unngås.*

## 9.4 Utbygging av nye boligområder

- a) Grønnstrukturer i nye boligområder skal sikre tilgang til natur og friluftsområder.
- b) Nye boligområder skal planlegges slik at det utvikles gode og fremtidsrettede bomiljøer med gode sosiale og miljømessige løsninger. Barn og unges arealbruk skal hensyntas.
- c) Ved videre utvikling av eksisterende boligområder skal et variert botilbud sikres. Områdene skal utvikles slik at det kan tilbys både frittliggende eneboliger, konsentrert småhusbebyggelse, kjede-/rekkehus, blokkbebyggelse, kollektive boformer, i tillegg til store og små enheter og ulik standard i samme boligfelt.
- d) Det skal legges til rette for boliger med livsløpsstandard.
- e) I nye, større, samlede boligfelt skal det legges til rette og avsettes areal til fellesfunksjoner som grendehus, møteplasser o.l. i tillegg til de kravene som fremgår i punktene 9.6 og 9.7 om lekeplasser.
- f) Ordinære tomter for frittliggende eneboliger skal være minst 600 m<sup>2</sup>.
- g) For tettere boformer med enkelthus skal ikke tomtebredden være under 15 meter, og minste avstand mellom hus og eiendomsgrense skal være 10 meter på hagesiden.
- h) I byggeområdene for boligbebyggelse skal det settes av tilstrekkelige arealer til snølagring.

I tråd med Regional plan for bærekraftig arealbruk skal de nye byggeområdene for boliger ha følgende tetthet:

Nummer på området i plankartet	Områdenavn	Areal (daa)	Boliger pr. dekar	Antall boliger i kommuneplanen
B04	Brentåsen	18	1-4 (middels)	45
B06	Nordby	71	1-4 (middels)	178
B07	Helgerud	59	1-4 (middels)	148
B08	Stomperud	27	1-4 (middels)	68
B10	Grønli	19	1-2 (lav)	29
B11	Nøsterud	52	1-4 (middels)	130
B12	Nøsterud	20	1-4 (middels)	50
B13	Nøsterud	26	1-4 (middels)	65
B14	Sagkleiva	2	0	0

### 9.5 Krav til uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 50 m<sup>2</sup>. For boenheter mindre enn 60 m<sup>2</sup> er kravet til MUA 30 m<sup>2</sup>. Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke.

Arealet kan knyttes til hver enkelt boenhet som privat uteoppholdsareal eller være felles for flere boenheter i umiddelbar nærhet til boligene.

Alle boenheter skal ha tilgang på et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 8 m<sup>2</sup>.

### 9.6 Funksjonskrav til lekearealer

**Nærlekeareal:** Alle boliger i nye felt og uregulert tettbebygd strøk skal ha tilgang på et lekeområde på minimum 100 m<sup>2</sup> innen en gangavstand på 50 meter. Lekeområdet skal ha sitteplasser. Maks 20 boenheter kan være felles om ett lekeområde.

**Kvartalslekeareal:** Ved planlegging av 10 eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeareal på minimum 1500 m<sup>2</sup> innen en gangavstand på 150 meter. Maksimalt 75 boenheter kan være felles om ett område.

Før boligområde bygges ut skal nærlekeområde være avsatt.

Kvartalslekeareal skal være opparbeidet senest etter at de 10 første boligene er tatt i bruk.

#### Retningslinjer:

*Nærlekeområde skal inneholde sitteplasser.*

*Kvartalslekeareal skal inneholde sklie, huske, sandkasse på minimum 3 x 3 meter samt ha sitteplasser.*

### 9.7 Miljø- og kvalitetskrav til lekearealer

Ved planlegging av lekeområde og -plasser skal stedets naturgitte kvaliteter, som naturlig topografi og store trær bevares. De naturgitte kvalitetene suppleres med lekeapparater, bearbeiding av terreng etc, jfr. Pkt. 9.6. Løsningen skal dokumenteres med egen tegning og beskrivelse.

Lekeområde/-plasser skal:

- Planlegges slik at ulike aktiviteter ikke kommer i konflikt med hverandre.
- Inneholde sitteplasser er tilpasset både barn og voksne.
- Lokaliseres slik at de ligger på areal med god soleksponering og god luftkvalitet.
- Ha trafiksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene ved fylkesvei, elv eller lignede barriere.
- Fortrinnsvis lokaliseres ved gang- og sykkelveier og i tilknytning til grøntområder.

## **9.8 Krav til antall parkeringsplasser ved boligbygging**

Ved boligutbygging avsettes det 2 parkeringsplasser pr boenhet over 90 m<sup>2</sup>, og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 90 m<sup>2</sup>. Arealer til gjestparkering avklares ved regulering eller i byggesak.

Minimumskrav til biloppstilling for enebolig: 2 biloppstillingsplasser. Tillegg pr. ekstra boenhet: 1 biloppstillingsplass pr. bolig.

Parkering skal organiseres slik at vending kan skje på egen tomt.

## **9.9 Sykkelparkering**

For nye boligbygg skal det avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet.

### Retningslinjer:

*Større sykkelparkeringer skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.*

## **10. Byggeområder for næring, industri, tjenesteyting og kombinerte formål**

### **10.1 Sentrumsområde Fossekleiva kultursenter**

Tiltak som er i strid med bevaring av kulturmiljøet tillates ikke.

### Retningslinjer:

*Området skal tilrettelegges for næringsvirksomhet kultur.*

### **10.2 Industriområder**

Områdene skal utbygges med næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Næringsbebyggelse omfatter industri, lager og logistikkvirksomhet, med tilhørende kontor

Overvann skal håndteres på egen eiendom.

### Retningslinje:

*Lettere næringsvirksomhet, herunder forretning og kontor, samt handelsvirksomhet kan lokaliseres innenfor områder avsatt til sentrumsformål.*

### **10.3 Offentlig og privat tjenesteyting**

Området skal benyttes til bebyggelse for offentlig og / eller privat tjenesteyting.

Overvann skal håndteres på egen eiendom.

## 11. Bygeområder for senterområder

### Retningslinjer:

Retningslinje for framtidig utvikling av senterområder:

<b>OMRÅDE</b>	<b>TYPE SENTER</b>	<b>KOMMENTAR</b>
<b>Svelvik sentrum</b>	Kommunesenter A	Utviklingsområde for bolig og sentrumsfunksjoner
<b>Fossekleiva</b>	Nærsenter C	Utviklingsområde for bolig og nærsenterfunksjoner for Berger
<b>Syvertsvolden</b>	Nærsenter C	Utviklingsområde for bolig og nærsenterfunksjoner for Nesbygda

Det vises til egne bestemmelser og retningslinjer for Svelvik sentrum

## 12. Bygeområder for fritidsbebyggelse

### 12.1 Bebyggelsens utbyggingsvolum og funksjonskrav

I byggeforbudssonen gjelder plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd. Fritidshus kan kun oppføres etter godkjente, ikke ferdige utbygde planer, eller som begrenset fortetting i eksisterende bygeområder og LNF innenfor eksisterende områder med tett fritidsbebyggelse. Ny fritidsbebyggelse i nye bygeområder eller som spredt bebyggelse, tillates ikke.

Overvann skal håndteres på egen eiendom.

Ved endring av eksisterende eller etablering av ny fritidsbebyggelse skal adkomst, trafiksikkerhet og parkering etableres i tråd med veglovens §§40 og 43.

#### **Område mellom byggegrense og 100 metersbelte**

- Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en bruksenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup> BYA
- Gesimshøyde skal maksimum være 3,5 meter. Mønehøyde skal maksimum være 6 meter. Bebyggelsen skal ikke være dominerende i landskapet, verken fra sjø eller land, eller få silhuettvirkning.
- Terrasser/plattinger kan oppføres i tilknytning til fritidshuset og er søknadspliktig. Maksimal størrelse på terrasser/plattinger kan ha et samlet areal på 20 m<sup>2</sup>. Frittliggende plattinger tillates ikke.
- Det skal benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.
- Innhegning, gjerde og fastmonterte enkeltelementer som hindrer ferdsel, er skjemmende eller dominerende i kultur- og naturlandskapet tillates ikke.
- Eventuelle svømmebasseng skal plasseres nær fritidsboligen, maksimalt 10 meter unna, og ikke være til hinder for allment friluftsliv. Svømmebasseng regnes med i terrassearealet.

### Retningslinjer:

Fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg skal plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet.

Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i fht landskapsvirkningen.



## Område bak 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en bruksenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 110 m<sup>2</sup> BYA

Gesimshøyde skal maksimum være 3,5 meter. Mønehøyden skal maksimum være 6 meter. Bebyggelsen skal ikke være dominerende i landskapet, verken fra sjø eller land, eller få silhuettvirkning. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i fht landskapet.

Terrasser/plattinger kan oppføres i tilknytning til fritidshuset og er søknadspliktig. Maksimal størrelse på terrasser/plattinger kan ha et samlet areal på 20 m<sup>2</sup>. Frittliggende plattinger tillates ikke.

Innhegning, gjerde og fastmonterte enkeltelementer som hindrer ferdsel, er skjemmende eller dominerende i kultur- og naturlandskapet tillates ikke.

Eventuelle svømmebasseng skal plasseres nær fritidsboligen, maksimalt 10 meter unna, og ikke være til hinder for allment friluftsliv. Svømmebasseng regnes med i terrassearealet.

Det skal benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.

Fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg skal plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel. Ny bebyggelse skal plasseres så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning vekk fra sjøen.

### Retningslinjer:

*Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i fht landskapsvirkningen.*

## Område bak RPR Oslofjorden (skogshytter)

Se kapittel 13. Områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR), punkt 13.1

### Retningslinjer:

*Nye fritidsboligområder bør bringe inn nye utbyggingsformer og strukturer som bidrar til særegen kvalitet og attraktivitet.*

*Hvert fritidshusområde bør utgjøre en enhet.*

## 12.2 Fritids- og turistformål (camping)

Området skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus og til campingvogner og telting.

Private fritidsboliger tillates ikke i områder for fritids- og turistformål.

Områder som er avsatt til fremtidig fritids- og turistformål på dyrka eller dyrkbar mark skal dyrkes inntil det tas i bruk til fritids- eller turistformål. Det er ikke tillatt å etablere bebyggelse på arealene.

Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde for alt areal avsatt til fritids- og turistformål. Eventuell endret arealbruk til annet formål enn campinghytter skal behandles etter jordloven. For areal avsatt til fremtidig fritids- og turistformål (camping) skal ledningsnettlegges på en minimumsdybde på 0,5 meter under eksisterende bakkenivå. Det er ikke tillatt med fast dekke eller asfalt på parkeringsplasser som anlegges på dyrka eller dyrkbar jord.

### Retningslinje:

*Flytting av jordsmonn krever behandling etter jordloven.*

## LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

(Pbl. §§ 11-7 nr.5, og 11-11)

### 13. Lokalisering av landbruksbebyggelse, bolig og fritidsbolig i LNF-områder

#### 13.1 Landbruksbebyggelse

Byggeforbudet etter plan- og bygningsloven § 8-1 og kommuneplanens pkt. 2 innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal ikke gjelde for nødvendige bygninger i landbruket, jfr. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 4. Byggeforbudet skal imidlertid likevel gjelde der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen. Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ta hensyn til naturverdier.

##### Retningslinjer:

*Ved søknad knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder utenfor 100 meters beltet skal følgende faktorer vurderes:*

- *Om tiltaket er nødvendig for å sikre bruk av bygningen/tomta*
- *Om tiltaket er å anse som normal oppgradering og utvikling av eksisterende boligbebyggelse, eksempelvis i form av grensejustering eller mindre påbygg/tilbygg/uthus/garasje. Med "mindre" menes bygning under 50 m<sup>2</sup>.*
- *At endringene ikke bryter vesentlig med bygningens opprinnelige uttrykk og utseende.*

*Ved søknad om dispensasjon knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder bak SPR (RPR- Oslofjorden) vil følgende faktorer bli vurdert:*

- *Om tiltaket er nødvendig for å sikre bruk av bygningen / tomta*
- *Om tiltaket er å anse som normal oppgradering og utvikling av eksisterende fritidsbolig, for eksempel som ledd i nødvendig oppjustering av sanitærstandard. Med mindre menes et maksimalt areal 60 m<sup>2</sup> målt som totalt BYA for hele bygningen, pluss maks 15 m<sup>2</sup> som overbygd terrasse.*
- *At endringene ikke bryter vesentlig med bygningens opprinnelige uttrykk og utseende.*

*Ravinedaler tillates ikke fylt igjen og arrondert. For endring av terreng som oppfylling, lagring av masser m.m. kreves det utarbeidet reguleringsplan.*

## BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

(Pbl. §§ 11-7 nr.6 og 11-11)

### 14. Natur- friluftsområder og brygge- og havneanlegg

#### 14.1 Vann og vassdrag

##### Retningslinjer:

*Eksisterende godkjente brygger kan ved søknad om dispensasjon erstattes med ny brygge dersom den ved plassering og/eller utforming på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.*

*Vedlikehold av eksisterende godkjente brygger tillates og kan ved søknad erstattes med ny brygge av samme størrelse og utforming, eller ny brygge med en plassering og/eller utforming som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.*

*Ved regulering eller nyanlegg av felles brygger og havner for fritidsbåter skal det avsettes gjesteplasser som er tilgjengelige for allmenn bruk. Unntaksvis kan det lages innhegning for den del av havnen som rommer faste plasser.*

*Nye brygger i friluftsområder for allmennheten tillates ikke.*

*Båtopplag skal ha en plassering som gir minst mulig fjernvirkning. Det skal stilles krav om skjerming for eksempel i form av vegetasjon.*

*Vassdragsnære arealer må ikke avdekkes eller overflatearronderes, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevann direkte til vassdraget.*

*Vegetasjon langs vann og vassdrag skal bevares.*

## **14.2 Tiltak i sjø**

Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller på bunn.

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens ferdsel er ikke tillatt.

Graving, mudring, utfylling, etterfylling og annen særlig inngripen som kan få konsekvenser for sjøbunn, vannflate eller vannsøyle, med tilliggende områder er ikke tillatt. Dette gjelder også andre tiltak som kan endre området's kjerneverdi eller medføre ulempe for friluftsverdier.

### Retningslinje:

*Før det kan gis dispensasjon fra forbudet skal søker fremlegge dokumentasjon på hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land, i sjø og vassdrag.*

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONENE OG BESTEMMELSESONRÅDE

(pbl. § 11-8 a, c og d, pbl. § 11-9)

### 15. Soner for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn

#### 15.1 Sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann (H110) (pbl § 11-8 a))

Innenfor sikringssonen for nedslagsfelt for drikkevann er det ikke tillatt å gjøre tiltak som kan forurense drikkevannet.

#### 15.2 Fareområde forurenset grunn (H390) (pbl § 11-8 a))

Forslag til reguleringsplan som omfatter de to områdene med hensynssone H390, fareområde forurenset grunn, skal følge gjeldende regelverk for tiltak i forurenset grunn.

#### 15.3 Bevaring naturmiljø (H560) (pbl § 11-8 c)

Tiltak etter loven skal utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende, jfr. Naturmangfoldloven.

##### Retningslinjer:

*Tiltak som berører spesielt viktige naturmiljøer på negativ måte, skal unngås.*

*Virkningene av tiltaket skal utredes med bakgrunn i eksisterende kunnskap.*

*Dersom tiltaket viser særlige naturverdier, skal virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.*

#### 15.4 Bevaring Kulturmiljø (H570) (pbl § 11-8 c))

Det kulturhistoriske bygningsmiljøet skal bevares.

Innenfor hensynssonen bevaring kulturmiljø, er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse, nedbygging, eller på annen måte forringe kulturmiljøet.

##### Retningslinje:

*Nye tiltak skal tilpasses områdets særpreg. Fortetting og transformasjon skal foregå i tråd med analyse av det kulturhistoriske bygningsmiljøets tålegrense.*

#### 15.5 Arealer båndlagt etter annet lovverk (H720) (pbl § 11-8 d))

Innenfor hensynssonen for Grunnane naturreservat tillates ikke tiltak som strider mot bestemmelsene i Forskrift om fredning for Grunnane naturreservat, Vestfold og Hurum kommune (02.10.81)

#### 15.6 Bestemmelsesområde (GRID 01/GRID02) (pbl §11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det utarbeides felles områdeplan.

# SÆRSKILTE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR SVELVIK SENTRUM

(Pbl. §§ 11-7 nr.1, 11-9 og 11-10)

## 16. Eksisterende og fremtidige områder for bebyggelse og anlegg i Svelvik sentrum

### 16.1 Generelle bestemmelser

#### Retningslinjer:

*I indre sentrum (tilsvarende "sentrumsområdet" i kartet) tillates etablert handel, kontorer, forretninger for detaljhandel, bevertningssteder, herberge- /hotellvirksomhet, allmennyttig / offentlig virksomhet og boliger med tilhørende anlegg. Det tillates etablert gjestebrygger for korttidsopphold for fritidsbåter.*

*I sentrum nord tillates etablert boliger med tilhørende anlegg, gjestehavn for overnatting med fritidsbåt, arealkrevende næringer og storhandel (jf Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold) og anlegg for plasskrevende fritidsaktiviteter.*

*I sentrum syd og vest tillates etablert boliger med tilhørende anlegg og gjestehavn for overnatting med fritidsbåt.*

*I Øvre Svelvik tillates etablert boliger med tilhørende anlegg og herberge-/overnattingsmuligheter.*

*Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon.*

*For sentrum syd og vest (transformasjonsområdene) bør det utvikles et konsept som sikrer at den bygger opp under indre sentrum og sentrum nord.*

*Nye reguleringsplaner skal omfatte hele kvartaler.*

*Byggegrenser mot fylkesveg skal utformes i tråd med gjeldende "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg", pkt. 3.2. Gjeldende retningslinjer ble vedtatt 4.12.2012*

### 16.2 Verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer

#### Retningslinjer:

*Alle bygninger som er SEFRAK-registrert er bevaringsverdige. Alle tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygninger, inkludert riving, skal skje i samarbeid med fylkeskommunens kulturavdeling.*

*Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjoner skal bevares. Ved behov for vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes.*

*Når det fremmes søknad som berører en bygning med bevarings- eller verneverdi eller omkringliggende arealer, skal det vurderes om bygningen skal kreves dokumentert med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto.*

### 16.3 Indre sentrum og bevaringssone Øvre Svelvik

#### Retningslinjer:

*Grad av utnyttning og bebyggelsens høyde og form skal tilpasses eksisterende bygningsvolum, samt struktur og bebyggelse.*

*Gesims- og mønehøyde skal angis med kotehøyder. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet hverken fra sjø eller land, eller få silhuettvirkninger.*

*For transformasjonsområdene "Svelvik Papirfabrikk" i sentrum syd og "sandtaket" i sentrum nord kan det åpnes for konsepter som utfordrer eksisterende struktur og arkitektur dersom de vurderes å bidra til ønsket vekst og attraksjon.*

#### **16.4 Fortetting i sentrum syd, vest, sentrum nord og Øvre Svelvik utenfor bevaringssonen**

##### Retningslinjer:

*Grad av utnyttning og bebyggelsens høyde og form skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendommer og situasjonen på stedet.*

*Regulerte boligtomter skal ikke utnyttes med mer enn 30 % BYA.*

*Eneboliger/tomannsboliger kan, hvis det utvides med 1 ny boenhet, frittliggende eller som tilbygg, utnyttes opp til 40 % BYA. Garasjebygg regnes med i samlet utnyttelse.*

*Ved fortetting innenfor eksisterende boligområder skal flere tomter vurderes samlet for å finne den mest hensiktsmessige plasseringen av nye grenser, med sikte på best mulig bokvalitet.*

*Ordinære tomter for frittliggende eneboliger bør være minst 500 m<sup>2</sup>.*

*For tettere boformer med enkelthus bør ikke tomtebredden være under 15 meter, og minste avstand mellom hus og eiendomsgrense bør være minimum 10 meter på hagesiden.*

#### **16.5 Krav til parkeringsdekning**

Boliger skal ha oppstillingsplass for egen bil på egen eiendom eller på fellesareal.

Det skal være 1 biloppstillingsplass pr. boenhet samt 0,5 plass pr. boenhet til gjesteparkering.

Næringsvirksomheter skal ha oppstillingsplass på egen eiendom eller fellesareal. Det skal i tillegg etableres besøksparkering.

##### Retningslinjer:

*Frikjøp kan vurderes i forbindelse med nye tiltak, både for bolig og næringsvirksomhet, dersom det er etablert felles parkeringsløsning.*

*Frikjøp kan vurderes ved søknad, dersom det ikke er mulig å løse parkering på tilfredsstillende måte i nye prosjekter, både for bolig og næringsvirksomhet.*

#### **16.6 Estetisk og funksjonell kvalitet (pbl § 11-9 nr.6):**

##### Retningslinjer:

*Alle prosjekter i indre sentrum skal bevare, synliggjøre og videreutvikle kvalitetene i sentrumsområdet. Dette gjelder både bygninger, uterom og tekniske anlegg som veger, gangveger, grøntanlegg. Både teknisk, funksjonell og visuell kvalitet skal vurderes.*

*Hvordan kvalitetene i sentrumsområdet skal bevares, synliggjøres og/eller videreutvikles skal beskrives for alle planer og byggetiltak alle tiltak.*

*Bygninger langs Storgata, i indre sentrum, skal ha publikumsrettede funksjoner i 1. etasje, og ha inngang fra gateplan. I begrensede perioder kan bygningene benyttes til bolig eller kontor.*

Særpreget i sentrum skal bevares, synliggjøres og videreutvikles. Kvalitetene er knyttet til:

- Områdets smale gatestruktur med brutte linjer og mange tilstøtende gaterom.
- Bebyggelsens lagvise struktur og detaljrikdom.
- Volumer som sammen fremstår som småskalastruktur
- Passasjer og små og større uterom som inviterer til nysgjerrighet, opplevelser og muliggjør sosialt mangfold.
- Nærhet og tilgjengelighet til Strømmen og dens spektakulære kvaliteter.
- Områdets frodighet i form av grønnstrukturer og vegetasjon.
- Helhet gjennom samstemt materialbruk og fargevalg

Bygninger som har en viktig funksjon for fellesskapet kan skille seg ut og markeres i en annerledes utforming gjennom arkitektonisk utforming, materialbruk, fargevalg o.l.

Verneverdige enkeltbygg, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal bevares.

## 16.7 Byrom og grønnstruktur

Offentlige branngater, kyststi og passasjer/stier skal holdes åpne for allmenn ferdsel.

### Retningslinjer:

Offentlige, halvoffentlige og halvprivate uterom skal utformes med sikte på langvarig bruk, og formgivning og materialvalg skal tilpasses dette. Uterommene skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon, lek og/eller aktivitet.

Det er viktig at indre sentrums passasjer og uterom inviterer og inspirerer, gir opplevelser og skaper nysgjerrighet, er innbydende og oppleves trygge og gode for beboere og besøkende. Tiltak i branngatene og uterom krever byggetillatelse.

Der det ikke går ut over primær bruk og framkommelighet, kan det midlertidig eller sesongvis tillates salgsaktiviteter, servering og parkering.

Gjestebrygger og fiskeplasser kan etableres langs sjøfronten. For etablering av gjestebrygger kreves det byggetillatelse.

Ved utforming av gater og plasser skal det legges vekt på fast dekke, belysning, ledelinjer og stigningsforhold.

Før det iverksettes arbeid med byrom og grønnstruktur skal det utarbeides plan som viser:

- Fordeling av arealbruk/funksjon (gangsone, opphold, beplantning)
- Terrengbehandling med høydeangivelser
- Gangarealer med stigningsangivelse
- Faste installasjoner
- Materialbruk

Uteservering og annen privat aktivitet i indre sentrum skal tilpasses sentrums funksjon og allmennhetens tilgjengelighet, og krever særskilt tillatelse.

Gater, gangarealer, møteplasser, bussholdeplasser og drosjeholdeplasser skal opparbeides etter kommunens til enhver tid gjeldene formingsveileder

Fotgjengertrafikk skal krysse kjøreveg i plan.

Storgata med tilliggende gater skal utformes for lav kjørehastighet, med vekt på formgivning og trygg ferdsel for alle grupper. Gatene skal gis en utforming som gir trafikantene en klar forståelse av gatenes funksjon.

### **16.8 Krav til leke- og uteoppholdsarealer.**

Arealkrav ved boligutbygging i sentrum: For tomter mindre enn 1,5 daa skal uteoppholdsareal utgjøre minimum 15 % av BRA bolig.

For tomter på 1,5 daa eller større skal uteoppholdsareal utgjøre minimum 20 % av BRA bolig.

Miljø- og kvalitetskrav til lekearealer jfr. Pkt. 9.7 gjelder.

#### Retningslinje:

*Frikjøp kan vurderes for felles uteoppholdsareal.*

### **16.9 Byggeforbudsgrense mot sjøen**

Byggegrense mot sjø er 15 meter langs hele kystlinjen i sentrumsområdene.

Tilknytningspunktene til branngangene inngår i byggeforbudsgrense mot sjø, som vist på plankartet. Bygninger eller anlegg tillates ikke i byggeforbudsbeltet.

Bygninger eller tiltak som er til hinder eller ulempe for den etablerte kyststien tillates ikke.

#### Retningslinjer:

*Kyststien skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner og byggesøknader.*

*Nye anlegg ved kyststien skal utformes slik at den får et helhetlig preg og skal tilpasses den historiske bebyggelsen gjennom materialbruk og utforming.*

### **16.10 Kyststien**

#### Retningslinjer:

*Kyststien skal være åpen for allmenn ferdsel og skal så langt det lar seg gjennomføre følge sjøfronten.*

*Dagens kaiareal for fortøyning av gjestebåter/fiskebåter videreføres og utvikles.*



## RETTSVIRKNING

### 17. Gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer for dispensasjon

#### 17.1 Gjeldende reguleringsplaner (pbl 11-8 f)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder der arealbruken er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Ved avvik i arealbruken gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdels bestemmelser som tomteutnyttelse (pkt. 9.2) skal gjelde foran utnyttelsesgrad gitt i eldre reguleringsplaner.

Ved avvik i byggegrenser i 100-metersbeltet gjelder byggegrensene i kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner.

#### 17.2 Kommunedelplan for sentrum

Kommunedelplan for sentrum gjelder der arealbruken er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Ved avvik i arealbruken gjelder kommuneplanens arealdel foran kommunedelplan for sentrum.

Kommuneplanens arealdels bestemmelser som tomteutnyttelse (pkt. 9.2) skal gjelde foran utnyttelsesgrad gitt i kommunedelplan for sentrum.

#### Retningslinjer:

*Dispensasjon kan vurderes i følgende tilfeller:*

- 1. Gjenoppbygging etter brann*
- 2. Bygningsmessig opprydning (bebyggelsen samles)*
- 3. Bebyggelse/anlegg/innretninger trekkes lenger vekk fra strandlinje eller senkes i forhold til landskapseksponert område*
- 4. Vesentlig forbedring av visuelle kvaliteter, arkitektur, estetikk og byggeskikk*
- 5. Miljømessig forbedring*
- 6. Opprydning i vann- og avløp*
- 7. Etablering av felles bryggeanlegg med god landskapstilpasning der dette medfører sanering av enkeltbrygger, mv.*
- 8. Bedring av trafikkforhold*

## VEDTATTE OG GJELDENE REGULERINGSPLANER

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte planer ved eventuell motstrid. For reguleringsplaner eldre enn 2001 skal arealformål med en mer detaljert oppdeling, eller hvor det er motstrid med kommuneplanens arealdel, fortsatt gjelde.

I følgende reguleringsplaner/områdeplaner skal bestemmelser om utnyttelsesgrad, byggehøyder, parkeringskrav, minste leke- og uteoppholdsareal og minste tillatte tomtestørrelser gjelde foran kommuneplanens arealdel:

<b><u>PLANID</u></b>	<b><u>PLANNAVN</u></b>
19690001	Nedre del av Juveåsen
19690002	Ødegården Juve
19690003	Grunnane
19700001	Bergeråsen I
19710001	Bergeråsen II
19710001	Endring av Bergeråsen II
19730001	Del II av Juveåsen
19740001	Mariås
19760001	Nordre Svelvik Del 1
19780001	MVE Juveåsen Del III
19780002	Grunden
19780003	Endring av RP Juveåsen II
19790001	MARIÅS 2
19790002	Søndre Tømmerås-Tømmeråsjordet
19810001	Endring av RP for Grunden
19810002	Område ved Riksvegen fra Brenna til Åsgaten
19820001	Mariås 2 og 3
19820002	Tangen - Grønli
19830001	Nordre Tømmerås - Brenna
19830002	Endret reguleringsplan for Søndre Tømmerås-Tømmeråsjordet
19830003	Bryggeåsen
19830004	Grønli Endringer Langs Rv
19840001	Del av Berger
19840002	Vegkryss Rv 319-Nesvangveien
19840003	Endring for del av Berger
19840004	Endring av del av RP for Grunden
19840005	Endring av RP 5- Ebbestad-Juve-Mariås
19840006	Bokerøya og arealene nord for Bokerøya
19850001	Endring i RP for Juveåsen II, Snuplass Fiolveien
19860001	Svelvik sentrum
19870001	Tømmeråsjordet (vestre Tømmerås)
19870002	Skjæret-Labråtan
19880001	Mariås 4
19880002	Endring av RP 5 - Ødegården-Juve-Tverrveien-Brattåsveien
19880003	Kirkeveien
19880004	Ny kryssløsning Rv 319-Sverstadveien
19900001	Mariås 6
19920001	Endring RP 5 - Ebbestad III
19920002	Tangen barnehage
19930001	Lisabekken
19930002	Fossekleiva

19950001	Sagtomta
19950002	Gamle Haugen
19950003	Ulvika - Leinastranda
19960001	Juve pukkverk
19960002	Fortau langs Juveveien
19970001	Nedre del av kirkeveien
19970002	Rørvik, endring for deler av RP 10. RP for nedre del av Svelvik tettsted
19970003	Bueveien
19970004	Ebbestadvannet Nord
19970005	Nordre Hellumsetervann
19980001	Papirfabrikken og Fabrikkjordet
19980002	Knemsbekken elvedelta
19990001	Nøsterudveien-Sagkleiva
19990002	Mølledammen, Edellauvskogen sør
20000001	Endret RP Ulvika-Leinastranda
20000002	Brenna
20000003	Labråtan
20010001	Berger syd
20020001	Sentrumskoletomta
20020002	Ny Reg.plan for Sagbukta
20030001	Skauveien-Isdammen-Raumyrdalen
20030002	Norgips
20030003	Langs Rv 319, Bokerøya-Elve
20040001	Reguleringsplan for Stomperudveien-Skjæraveien
20050001	Svelvik nye gravlund
20060001	Berger-sydlig del av Bergerbukta.
20060002	Felt B5 - Svelvik kommune
20070001	Søndre Ebbestad
20070002	Sverstad Gård
20070003	Støa Barnehage, Svelvik kommune
20070004	Jordfallbukta Småbåthavn
20070005	S2
20080001	Svelvik næringspark
20090001	Berger brygge
20090002	Svelvik Brygge
20100002	Nøsterud
20100003	Adaxtomta
20120001	ADAXPARKENNY
BP 9A	Bebyggelsesplan Mariås- Område A1

Alle reguleringsplaner er tilgjengelige på kommunens hjemmeside [www.svelvik.kommune.no](http://www.svelvik.kommune.no)

## TILHØRENDE KART - AREALBRUK OG TEMAKART

**Arealbruk - plankartet:** se kommunens hjemmeside, [www.svelvik.kommune.no](http://www.svelvik.kommune.no)

**Temakart:** KU - konsekvensutredningen



Svelvik  
Kommune  
*-liten og go'*