



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HØYSAND SØR

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET.

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Landbruksområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friområder
- ☞ Fareområder
- ☞ Spesialområder
- ☞ Andre bestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Skjeberg kommunestyre 15.10.1987

Reguleringsbestemmelsene er datert: **13.06.1986**

Revidert: **20.09.1985, 28.11.1986, 20.09.1996, 10.07.2001**

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

- 1.1 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

2. Areal for boligbebyggelse:

- 2.1 Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med møneretning parallelt med eller vinkelrett på boliggate. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- 2.2 Mønehøyde for 1 etasjes hus skal ikke overstige 5,5 m., og 8 m. for hus med underetasje (sokkeletasje) og hus i 2 etasjer. Høyden måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 2.3 Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.
- 2.4 Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning, skal ha ensartet takvinkel.
- 2.5 Garasje bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av kommunen. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

3. Område for fritidsbebyggelse:

- 3.1 Fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis oppføres i 1 etasje, og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m. Hvor terrenget etter kommunens skjønn tillater det, kan det oppføres fritidsbebyggelse i flere plan. Høyden måles fra ferdig planert terreng.
- 3.2 Bebyggelsens samlede BYA (bebygget areal) skal ikke overstige 10 % av tomtens nettoareal, dog skal bebyggelsens samlede BRA (bruksareal) ikke overstige 100 m².
- 3.3 På den enkelte tomt kan det bare oppføres 1 hytte og 1 uthus eller 1 anneks. Uthus/anneks skal ikke overstige 15 m², og samlet skal ikke hytte + anneks overstige 100 m² eller 10% bebygget areal.
- 3.4 Fradeling av nye tomter kan ikke skje før det foreligger godkjent tomteplan for det enkelte området H1 – H7, som bl.a. viser: Avkjørsler, veier, stier og grønnkorridorer.

4. Område for forretningsbebyggelse og serviceanlegg:

- 4.1 Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates benyttet til forretningsdrift i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.
- 4.2 Maksimal utnyttelsesgrad er fastsatt til $U = 0,3$. Utnyttelsesgraden er forholdet mellom bruksareal (BRA) i bebyggelsen inklusiv garasje / uthus og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende vei, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10 m.
- 4.3 Forretningsbebyggelsen bør ha oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pr. 50 m² BRA i bebyggelsen. Hertil kommer tomteareal for vare- og lastebiler.

5. Område for forretnings- og boligbebyggelse:

- 5.1 Bebyggelsens art, utforming og plassering skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan forby virksomhet som etter utvalgets skjønn er sjenerende for de omkring-boende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- 5.2 Maksimal utnyttelsesgrad er fastsatt til $U = 0,3$. (Definisjon, se pkt. 4.2)
- 5.3 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer eller høyde maks 9 m.
- 5.4 Bedriften(e) / boligen(e) skal på egen grunn ha tilstrekkelig plass for parkering, samt av- og pålessing, som etter kommunens skjønn er nødvendig for eiendommens bruk.

6. Område for hotell og restaurantbebyggelse:

- 6.1 Området skal benyttes til hotell og restaurantvirksomhet.

Området HR2 og de deler av HR1 som ligger øst for hotellet og syd/øst for den gamle alleen kan også benyttes til campingvirksomhet, dog ikke nærmere hotellet enn begrensingslinje angir.

- 6.2 Området kan bare bebygges i tilknytning til hotellbygningen eller oppføres bygg som har naturlig tilknytning til formålet, som f.eks. campinghytter, service- og toalettanlegg, lekeanlegg m.m.
- 6.3 Utnyttelsesgraden er fastsatt til maks. $U = 0,3$. (Definisjon, se pkt. 4.2).
- 6.4 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates benyttet til hotell- og restaurantdrift i samsvar med byggeforskriftene.

- 6.5 Før utbygging kan igangsettes eller nye deler av området tas i bruk til formålet, skal det fremmes en detaljert situasjonsplan / illustrasjonsplan (evt. terrengsnitt). Planen skal utarbeides i målestokk 1:500 som viser:
- bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
 - plassering av campingvogner/-hytter og telt
 - parkeringsplasser, garasjer
 - internt veisystem
 - forstøtningsmurer
 - terrengarrondering
 - eksist. og fremtidig vegetasjon/ beplantning
 - plasser, utomhusaktiviteter, lekeområder o.s.v.
 - flagg, vimpler
- 6.6 Resterende vegetasjon på området (HR1) nordre og østre deler skal bevares eller erstattes med ny vegetasjon.
- 6.7 Situasjonsplanen skal belyse muligheten for bruk av vegetasjon til å skjerme unødig eksponering av campingplassen, spesielt mot innsyn fra syd og vest.
- 6.8 Campingplassen skal brytes opp av beplantning.
- 6.9 Kommunen kan nekte å godkjenne situasjonsplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen.
- 6.10 Området HR1 skal ikke inngjerdes.

7. Område for naturvern:

- 7.1 Eksist. furulund mot vest og den gamle allèen mot syd reguleres til spesialområde naturvern SN1.
- 7.2 Oppføring av bygninger eller plassering av campingvogner innenfor naturvernområdet er ikke tillatt.
- 7.3 Store enkeltrær skal bevares.

8. Område for verneverdig bebyggelse:

- 8.1 Området skal benyttes til samme formål som angitt under § 6. De verneverdige bygninger er angitt med raster på plankartet og er i tegnforklaringen gitt betegnelsen verneverdig bebyggelse.
- 8.2 Eksist. bygninger som inngår i verneområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusstørrelse og plassering, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
- 8.3 Før kommunen behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

-
- 8.4 Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.
- 8.5 Verneverdige bygninger kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig, forutsatt at plan- og bygningslovens krav oppfylles.

9. Friområde:

- 9.1 I friområder skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- 9.2 I friområdene F1 og F3 kan det tillates oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdene når dette etter kommunens skjønn, ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

10. Landbruksområde:

- 10.1 Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

11. Område for småbåthavn:

- 11.1 I området kan kommunen tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til reguleringsformålet.
- 11.2 For området regulert til småbåthavn kan kommunen forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan/ utbygningsplan før det behandler søknads- og meldepliktige arbeider etter bygningslovens bestemmelser.

12. Område for kommunekai:

- 12.1 Kommunen kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til reguleringsformålet.
- 12.2 Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert bebyggelsesplan/ utbygningsplan før det behandler søknads- og meldepliktige arbeider etter bygningslovens bestemmelser.

13. Område for sportsanlegg:

- 13.1 Kommunen kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til reguleringsformålet.
- 13.2 Før kommunen behandler søknads- og meldepliktige arbeider etter bygningslovens bestemmelser, kan det kreves utarbeidet detaljert bebyggelsesplan/ utbygningsplan.

14. Fellesbestemmelser:

- 14.1 Kommunen skal ved behandling av byggemelding ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.
- 14.2 Gjerders utførelse skal godkjennes av kommunen.
- 14.3 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker, som etter kommunens skjønn, kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- 14.4 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.
- 14.5 Vedlegg til plankart, datert 06.06.2001, viser automatisk fredede kulturminner. Fylkeskonservatoren skal forespørres før utbygging i disse områdene. Påtreffes kulturminner skal arbeidet stoppes og antikvariske myndigheter kontaktes.

15. Felles avkjørsel:

- 15.1 Fa er felles avkjørsel og parkering til tomt 1 og tomt 2 og til gnr.1108/ bnr.1/ fnr.3.