

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015 – 2027 – Re kommune.

Vedtatt i kommunestyret 08.09.15, sak 056/15

- § 25 og § 36 er korrigert iht. kommunestyrets vedtak pkt. 7 og 8.
- § 13 og § 14 er korrigert med rett lovhjemler.

Utfyllende bestemmelser er paragrafer og rammet inn. Retningslinjer er punkter.

De utfyllende bestemmelsene og retningslinjer består av følgende hoveddeler:

- Del 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer.
(gjelder for hele planområde uavhengig av arealbruksformål)
- Del 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene
(gjelder nærmere angitte arealbruksformål)
- Del 3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssonene
(gjelder for nærmere angitte soner)
- Del 4 Rettsvirkning

Informasjon om regional planbestemmelse

Lokalisering av handel

Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3000 kvm. eller utvidelse til over 3000 kvm. samlet bruksareal er bare tillatt i sentrumssoner og andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i den tid til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel, jfr. retningslinjene 1 – 8 i regional plan for handel og sentrumsutvikling vedtatt i fylkestinget 28.04.2009.

Med handelsvirksomhet forstås handel i bygningsmessige enheter eller bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og eller medlemskort for å få adgang. Som handelsvirksomhet regnes også handel lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

Forbud mot handelsetableringer langs E18

Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på 1 km på hver side av E18. Det er unntak for områder som inngår i sentrumssoner eller andre områder for handel, slik disse er avgrenset i den til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel, jfr. retningslinjene pkt. 1 – 8 i regional plan for handel og sentrumsutvikling vedtatt i fylkestinget 28.04.2009.

DEL 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

De generelle bestemmelser gjelder for hele planområdet.

Plankrav

§ 1 Krav til utarbeidelse av reguleringsplan

I medhold av PBL § 11-9 nr 1 gjelder:

Innefor nye og eksisterende områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller råstoffutvinning skal søknadspliktige arbeid og tiltak som nevnt i PBL§ 20-1, eller fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke tiltak som nevnt i § 20-4 pkt. a) – c) og e) i PBL, eller tiltak som faller inn under utfyllende bestemmelse § 2

§ 2 Fortetting unntatt plankrav

I medhold av PBL § 11-10 nr. 1 gjelder:

Fradeling av enkelttomt til enebolig eller tomannsbolig innenfor uregulert nåværende byggeområde kan tillates uten reguleringsplan dersom;

- Delingssøknaden kombineres med en rammesøknad om framtidig bebyggelse.
- Tomten er minimum 600 m²
- Tomt for tomannsbolig er minimum 1000 m² - Tomtebredde >15 m og dybde på hagesiden 8 m. - Utnyttingsgrad maks. %BYA=30.

Kravet om samtidig dele- og rammesøknad er av hensyn til berørte parter forutsigbarhet og en forsvarlig og effektiv saksbehandling. Stedlig tilpasning og estetiske hensyn skal tillegges avgjørende vekt, jfr. § 12. Ved ønske om takform, byggehøyde, materialbruk eller terrenginngrep som bryter vesentlig med omgivelsene, skal det avholdes forhåndskonferanse for bl.a. å avklare forholdet til § 12 og krav til visualisering av tiltaket i forbindelse med evt. søknad..

§ 3 Plankrav langs vann og vassdrag

I medhold av PBL § 11-11 nr 5, jf § 1-8 siste ledd gjelder:

For områder langs de definerte vassdragene som ikke inngår i reguleringsplan, og som ligger inntil 50 meter fra strandlinje ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan det ikke settes i verk arbeid som nevnt i PBL

Utbygging og utbyggingsavtaler

§ 4 Rekkefølgekrav

I medhold av PBL § 11-9 nr 4 gjelder:

Innenfor eksisterende og planlagte områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende hensyntatt og etablert:

- Barnehage og skoletilbud
- Kommunaltekniske anlegg jfr PBL § 18-1
- Elektrisitetsforsyning
- Uteoppholdsarealer
- Tilgang til lekeplasser dokumentert
- Parkeringsplasser
- Sykkelparkering

- Forbindelse til eksisterende eller planlagt gang- og sykkelveinett
- Trafikksikker adkomst alle, også for bevegelseshemmede og kjørende
- Tilfredsstillende kapasitet på vegnettet avklart
- Risiko og sårbarhetsanalyse jfr PBL § 4-3

§ 5 Geoteknisk stabilitet

I medhold av PBL§ 11-9 nr 8 gjelder:

All utbygging under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire. Ved utbygging under marin grense skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet på området dokumenteres. Muligheten for at området vil inngå i et skred utløst på naboeiendommene skal vurderes.

§ 6 Krav til bruk av utbyggingsavtale

I medhold av PBL§ 11-9 nr 2, jf. § 17-2 og 17-3 gjelder:

Kommunen kan kreve at det utarbeides utbyggingsavtaler hvor private utbygginger planlegges gjennomført, jfr. kommunestyrebehandlingen 02.05.06 – sak 002/06 som omfatter: Kirkevoll nord, Sørby øst, Skjeggestadåsen, Rødsåsen, Ramnes sentrum, Bøåsen, Linnestad næringsområde.

I tillegg tas følgende områder med: Revetal sentrum, Knutstad/Døvik/Hasle

Krav til infrastruktur, energi og avkjørsler

§7 Tilknytningsplikt offentlig vann og avløp

I medhold av PBL § 11-9 nr. 3 gjelder:

All bebyggelse inkludert fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett, enten direkte eller via privat avløpsnett. Kommunen kan gjøre unntak fra kravet. Avløpsløsningen skal tilfredsstillende krav som framgår av forurensingsloven. Tette tanker skal unngås. Drikkevannsforsyning skal tilfredsstillende drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet.

8. Vannbåren varme/energi

Følgende retningslinje gjelder:

Ved planlegging etter loven skal muligheten for tilknytting til vannbåren varme vurderes. Ved feltutbygging som samlet utgjør 10 boenheter eller mer, samt ved yrkesbygg over 500 m² bør det legges til rette for vannbåren varme.

Kommunens til en hver tid vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål etter Plan- og bygningsloven.

§ 9 Avkjørsler

I medhold av PBL § 11-10 nr 4 gjelder :

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra fylkesveier kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Veinormalens krav om utforming og fri sikt skal alltid gjelde.

Meget streng holdning:

Nye avkjørsler tillates ikke uten at det foreligger godkjent reguleringsplan. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates når utbyggingen er i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan og vegnormalens krav til teknisk utforming er ivaretatt. Driftsavkjørsler til landbruket skal begrenses, men kan aksepteres. Tillatelse forutsetter at teknisk utforming i hht vegnormalen er ivaretatt. Gruppen omfatter følgende veier: FV 680 (Kopstadveien), FV 35

(Bispeveien), FV313 (Mulvikaveien), FV 306 (Horten grense – Knutstad), FV 312 (Vivestadlinna).

Streng holdning

Nye avkjørsler skal begrenses og skal som hovedregel inngå i reguleringsplan. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates når utbyggingen er i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan og vegnormalens krav til teknisk utforming er ivaretatt. Driftsavkjørsler til landbruket skal begrenses, men kan aksepteres. Tillatelse forutsetter at teknisk utforming i hht vegnormalen er ivaretatt. Gruppen omfatter følgende veier: FV 650 (Gml. E18 fra Knutstad til Rødsåsen), FV 306 Knutstad – Bjørke, FV 525 (Ramnesveien: Aulerød – Askjer Bru), FV 665 (Solerødveien/Kåpeveien), FV780 (Kjær – Bakstvål) , FV 805 (Heianveien: Linnestad – Kirkevoll) , FV811 (Rien/Larvik – Undrumsdal), FV 820 (Skjerven/Lardal – Lønskoll/Re), FV810 (Brårveien).

Mindre streng holdning

Nye avkjørsler kan tillates. I vurderingen av om ny avkjørsel kan tillates, skal det utredes om eksisterende avkjørsel kan benyttes. Eventuell ny avkjørsel skal sees i sammenheng med mulig videre utbygging i samme område. Vegnormalens krav til teknisk utforming skal være ivaretatt. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates dersom avkjørselen tilfredsstillende til vegnormalens krav til teknisk utforming. Driftsavkjørsler til landbruket tillates dersom teknisk utforming i hht vegnormalen er ivaretatt. Gruppen omfatter følgende veier: FV 650 /Gml. E18 fra Horten grense til Knutstad, og fra Rødsåsen til Tønsberg grense), FV 610 (Høyjord – Bjørdalshov) FV 760 (Korsgårdsveien), FV 756 (Gjelstadveien), FV 780 (strekningen Holtung – Re grense), FV 815 (Vivestad – Bjørdalshov)

Plankravet er fastsatt av Vestfold Fylkeskommunes hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø den 04.12.12.

Andre veier er private eller kommunale og ligger innenfor kommunens myndighetsområde. Ved ny utbygging skal først og fremst eksisterende avkjørsler til kommunal hovedvei benyttes. Kommunen kan pålegge sanering og samling av private avkjørsler.

Hensyn til miljø og omgivelser

§ 10 Miljøkvalitet mindre drikkevannskilder

I medhold av PBL §11 – 6 nr 6 og 8 gjelder:

Ved plan og tiltak etter PBL som berører nedbørsfelt for mindre drikkevannsforsyninger (mindre enn 50 personer) skal konsekvenser for drikkevannsforsyning belyses, og disse skal ikke settes i risiko.

11. Byggegrense mot dyrka mark, gårdstun og driftsbygninger med husdyrbesetninger

Følgende retningslinje gjelder for fastsettelse av byggegrense:

Byggegrense mot dyrket mark bør være minimum 30 m med unntak for landbruksbygg og mindre tilbygg på eksisterende boligbebyggelse. Nye tomtegrenser bør ikke settes nærmere dyrka mark enn 5 m.

Byggegrense mot gårdstun og driftsbygninger med større husdyrbesetninger eller støyende produksjon som f.eks vedproduksjon bør være minimum 100 m. Topografi, framherskende vindretning og produksjonsomfang skal tillegges vekt ved bygningsmyndighetens godkjenning av endelig plassering i samråd med landbrukskontoret.

§ 12 Landskap og estetikk

I medhold av PBL § 11-9 nr 6 gjelder:

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.

13. Kulturminner

Kulturminneloven § 9 omtaler plikt til å undersøke om tiltak vil virke inn på automatisk fredete kulturminner. I hht PBL § 11-9 nr 7 kan kommunen vedta bestemmelser om hensyn som skal tas til bevaring av kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger.

De middelalderske kirkestedene Våle, Rød, Ramnes, Fon og Vivestad er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet markert som hensynssone for båndlegging etter Kulturminneloven er ikke tillatt uten dispensasjon fra samme lov.

Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravsteder som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk. Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndigheten har hatt anledning til å uttale seg.

§ 14 Høyspent - faresone høyspenningsanlegg og øvrig strømnnett

I medhold av PBL § 11-8 a) gjelder:

Det kan ikke oppføres nye boliger, institusjoner skoler, barnehager, lekeplasser, arbeids- eller publikumsbygg i områder som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrottesla jf. Statens strålevernrapport 2005:8. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

§ 15 Stormflo og økt havnivå

I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder:

Ved nybygg skal overkant gulv ikke legges lavere enn kote + 2,5.

16. Kantvegetasjon langs vassdrag

Følgende retningslinje gjelder:

Kantvegetasjon langs vassdrag bør ikke fjernes i en bredde på 3 m målt fra strandlinjen på hver side av vassdraget. Vanlig vedlikehold av åkerkanter og veikanter kan aksepteres.

§ 17: Gjenbruk av matjord

I medhold av PBL § 11-9 nr 8 gjelder:

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon

Hensyn til barn, unge og gående

§ 18 Omdisponering av lekearealer

I medhold av PBL § 11-9 nr 6 gjelder:

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt fellesarealer eller friarealer som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatningsarealer. 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 føre til at de hensyn som er nevnt i rundskriv T 2/08 (Om barn og planlegging) punkt 5 b ikke blir oppfylt.

19. Uttalelser fra skoler og barnehager

Følgende retningslinje gjelder:

Forslag til 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, lekeplasser og friareal. Kravet gjelder også ved byggesøknad som omfatter 10 boenheter eller mer.

§ 20 Plassering av mobilmaster/-sendere

I medhold av PBL § 11-9 nr 6 gjelder:

Det er ikke tillatt å oppføre mobilmaster eller basestasjonere slik at grenseverdier gjort gjeldende av Statens strålevern overskrides i områder der mennesker kan forventes å oppholdes seg til daglig. Plassering i nærheten av skoler, barnehager eller i områder avsatt eller brukt til lek skal søkes unngått selv om anbefalte grenseverdier ikke overskrides. Kommunen kan kreve at master og sendere plasseres samlet.

§ 21 Stier og gangforbindelser

I medhold av PBL § 11-9 nr 6 gjelder:

Stinettet er en del av et godt kommunikasjonssystem og må ivaretas og videreutvikles. Ved planlegging etter loven skal hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier og snarveier ivaretas. Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas. Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal trafiksikkerhetsplanen legges til grunn.

DEL 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene

Bestemmelsene under gjelder innenfor nærmere angitte arealbruksformål, PBL § 11-7 nr 1- 6

Byggeområder for bolig

§ 22 Støy

I medhold av PBL § 11-9 nr 6 gjelder:

For framtidig boligområde eller søknad om tillatelse til bolig beliggende inntil eksisterende eller framtidig hovedveg, forutsettes vurdering av støyforholdene. I tillegg til hovedvei må også andre støykilder vurderes. De til en hver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker fra Miljødirektoratet (T – 1442) eller tilsvarende myndighet skal legges til grunn. Støydempende tiltak skal være varige og ha høyt estetisk kvalitet.

23. Utnyttelse framtidige boligområder

Følgende retningslinjer gjelder:

- Revetal sentrum – nye arealer
Høy arealutnyttelse minst 4 boenheter/dekar, jfr. RPBA
- Innenfor langsiktig utviklingsgrense øvrig del av Revetal – nye arealer : Middels arealutnyttelse 2 – 4 boenhet/dekar, jfr. RPBA
- Innenfor langsiktig utviklingsgrense Skjeggestadåsen – i hht reguleringsplan, for uregulerte arealer : Lav arealutnyttelse 1-2 boenhet/dekar, jfr. RPBA
- Ellers i kommunen – utenfor langsiktig utviklingsgrense: Lav arealutnyttelse 1-2 boenheter/dekar.

§ 24 Krav til uteoppholdsareal

I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder:

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 80 m². 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 10 m². For eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende boligtyper bør avstanden mellom bygningens fasade og tomtengrensen på hagesiden være minimum 8 m.

§ 25 Funksjonskrav til lekeplasser – **gjelder ikke for regulerte boligområder pr. 08.09.15.**

I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder:

Nærlekeplass

Ved etablering av 6 boenheter eller flere i nye felt eller uregulert tettbebygde strøk skal det anlegges privat felles lekeplass(-er) på minimum 125 m² innen en avstand på 50 m. Lekeplassen skal være tilpasset de minste barnas behov og bør inneholde sklie, huske, sandkasse på minimum 3 x 3 m samt sitteplasser. Maks 20 boenheter kan være felles om en lekeplass.

Kvartalslekeplass

Ved etablering av 6 eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeplass på minimum 1500 m² innen en avstand på 300 m. Lekeplassen skal gi plass for ballek, aking, sykling og lignende. *Nærmeste eksisterende lekeplass som tilfredsstillende areal-, funksjons- og kvalitetskravet kan aksepteres etter en konkret vurdering mht. til tilgjengelighet og gang- og sykkelavstand.*

Felleslekeplass

Ved etablering av 6 eller flere boenheter skal det være tilgang til et stort felles lekeområde på minimum 5000 m², eventuelt ca 2 x 2500 m² innen en avstand på 1000 m. Ved kryssing av sterkt trafikkert vei skal trafiksikkerheten være vurdert og evt. avbøtende tiltak være utredet. Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis, skal nær- og kvartalslekeplass som boligen sokner til være opparbeidet eller opprustet/oppgradert. *Opparbeidelse eller opprusting/oppgradering kan utsettes til 1. mai det påfølgende året etter særskilt søknad fra*

utbygger/tomteselger. Kommunen kan stille krav om bankgaranti som sikkerhet for gjennomføring dersom den finner grunn til det.

Felleslekeplass skal være opparbeidet eller opprustet/oppgradert iht. særskilt rekkefølgebestemmelse fastsatt i reguleringsplan. Følgende kommunale arealer er felleslekeplasser eller egnet for det: skolegårdene på skolene: Røråstoppen, Ramnes, Kirkevoll, Solerød og Revetal (Ungdomsskole).

§ 26 Miljø- og kvalitetskrav til lekeplasser

I medhold av PBL § 11-9 nr. 6 gjelder:

Ved planlegging av lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter så som naturlig topografi og store trær. De naturgitte kvalitetene suppleres med lekeapparater, bearbeiding av terreng etc. Lekeplasser skal planlegges slik at ulike aktiviteter ikke kommer i konflikt med hverandre. Lekeplasser bør også inneholde sitteplasser tiltenkt både barn og voksne.

Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m, arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområde og areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, regnes ikke med.

Minimum 50 % av arealet skal være soleksponert 1. mai kl 18:00. Minst 50 % av arealet skal være soleksponert 10 timer samme dato. De til en hver tid gjeldende anbefalte kriterier for luftkvalitet fra Statens forurensningstilsyn skal være tilfredstilt.

Lekeplassene skal ha trafiksikker adkomst. Lekeplasser bør fortrinnsvis lokaliseres ved gang- og sykkelveier og i tilknytning til grønnområder og være skjermet fra trafikk som medføre støy eller forurensning utover anbefalte grenseverdier eller trafikkfare.

§ 27 Krav til antall parkeringsplasser

I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder:

Ved boligutbygging avsettes det 2 parkeringsplasser a' 18 m² pr boenhet over 90 m², og 1,5 parkeringsplass pr boenhet under 90 m². Arealer til gjestparkering avklares ved regulering eller i byggesak.

§28 Sykkelparkering

I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder:

For nye boligbygg skal det avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Større sykkelparkeringer skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.

Byggeområder for næring

29. Bentsrud næringsområde

Følgende retningslinje gjelder:

Området benyttes til utvidelse av regionalt næringsområde for Bentsrud sammen med tilgrensende areal i Holmestrand. I hht «Regional plan for handel og sentrumsutvikling» er etablering av handelsbedrifter ikke tillatt. Området utvikles som B- og C-lokalitet i hht

RPBA. Ved regulering skal konsekvensene for evt. framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssonen «Regional pukkressurs» (I Holmestrand) utredes.

30. Hasle næringsområde – Undrumsdal

Følgende retningslinje gjelder:

Området benyttes til utvidelse av lokalt næringsområde med vekt på eksisterende virksomheter.

Byggeområde for tjenesteyting

§ 31 Offentlige områder

I medhold av Plan- og bygningslovens § 11-10 nr 3 gjelder:

Følgende områder avsatt til tjenesteyting skal være i offentlig eie og benyttes til offentlige formål: Området ved Re helsehus på Revetal, skoleanleggene ved Røråstoppen, Solerød, Ramnes, Kirkevoll og nåværende og framtidig Revetal ungdomsskole, samt området ved Våle Samfunnshus.

Byggeområder for kombinert bebyggelse

32. Tidligere sykehjem/eldreboliger Krakken

Følgende retningslinje gjelder:

Området benyttes til kombinert bebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og boliger

33. Tidligere Re sykehjem og Våletun

Følgende retningslinje gjelder:

Området benyttes til kombinert bebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og boliger

34. Området ved Revetal ungdomsskole

Følgende retningslinje gjelder:

Området benyttes til kombinert bebyggelse: Offentlig og privat tjenesteyting - ungdomsskole og boliger, Ungdomsskolens behov for arealer presiseres i reguleringen, og anslås å dekke rundt 40 daa.

Byggeområder for sentrumsformål

35. Senterinndeling

Følgende retningslinje gjelder, jf punkt 7.2 i Regional plan for handel og sentrumsutvikling.

- Revetal sentrum utgjør kommunens sentrumssone.
- Brekkeåsen har status som lokalsenter
- Undrumsdal, Fon og Vivestad har status som nærsentre.

Byggeområder for fritidsbebyggelse

§ 36 Regional plan for kystsonen i Vestfold

I medhold av PBL § 11- 9 nr 5 gjelder:

I område mellom sjø og byggegrense er midlertidige konstruksjoner som hindrer ferdsel etter frilufsloven ikke tillatt. Campingvogner er ikke tillatt utenfor byggegrensen.

I område fra byggegrensen mot sjøen til 100-meters -grensen skal samlet bygningsmasse på den enkelte eiendom ikke overstige 90 m2 BYA. Mulig utvidelse av hovedbygning skal

legges i retning bort fra sjøen. Maksimal tillatt mønehøyde er 6,0 m og gesimshøyde 3,5 m. Maks takvinkel er 35 grader. Dersom terrenget eller bruksforhold tilsier det, kan det etter søknad tillates frittliggende bygg inntil 15 m² i en avstand inntil 5 m fra hovedbygning innenfor rammen av 90 m² BYA. Nye mindre tiltak som platting/terrasser inntil 30 m², levegger, utepeis, badestamp med mer kan tillates inntil 5 m fra bygningens hovedfasade. Unntak kan gjøres der topografien eller andre spesielle forhold tilsier det.

I område utenfor 100-meters grensen tillates samlet bygningsmasse på maks 120 m² BYA

Parkering skal skje på egen tomt, godkjent parkeringsplass eller annen parkering godkjent av rette veimyndighet. Adkomstvei skal plasseres slik at det tas hensyn til trafikale forhold.

Områder avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF)

§ 37 Områder for spredt bebyggelse

I medhold av PBL § 11-11 gjelder:

I områder avsatt til spredt boligbygging i LNF-områder skal søknadspliktig anlegg/utbedring av adkomstvei eller fradeling til slikt formål ikke tillates før anlegget med tilhørende tomteinndeling inngår i reguleringsplan. Plankravet gjelder også fradeling av tomterekke eller klynge når det dreier seg om flere enn to eneboliger tilknyttet eksisterende adkomstvei.

For spredt utbygging gjelder:

1. En bolig omfatter en boenhet. I tillegg kan det gis mulighet for innredning av hybelleilighet. Tomtestørrelser pr. bolig fra 1 til 2,5 daa
2. Planlegging skal omfatte felles vann- og avløpsanlegg
3. Arealet skal være egnet til boligformål. (VA-løsning, støy, risiko og sårbarhet, soleksponering, lokalklima, terrengforhold). Området skal lokaliseres i tilknytning til trafikksikker avkjørsel, og fortrinnsvis til eksisterende avkjørsel fra hovedvei. Avkjøring skal ikke skje fra fylkesvei, men min. 50 meter fra fylkesveg. Byggegrense mot fylkesveg er minst 50 meter
4. Det kan stilles krav om opparbeidet lekeplass
5. Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene med hensyn til plassering i terrenget, volum og form.
6. Bygningene skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn og kulturlandskap
7. Bygningene skal ikke lokaliseres innenfor 100 metersonen langs vann, eller 50 metersonen for andre vassdrag, jfr. § 3
8. Det tillates ikke å bygge på dyrket mark. Utenfor tomteområdet skal det være en buffersone på minst 10 meter mot dyrket mark og 10 meter mot skog i sør og vest.
9. Driftsveier i landbruket må ligge utenom tomtearealet. Avstand til eksisterende gårdstun og frittstående driftsbygninger skal som hovedregel være minst 200 meter. Lokale terrengforhold, framherskende vindretning og lignende skal inngå i vurderingen.
10. Utslipp av avløpsvann fra ny bebyggelse må være renset i så stor grad at resipienten ikke tar skade. Biologisk/kjemisk renseanlegg med tilstrekkelig kapasitet er minstekrav til rensing fra avløp i spredt bebyggelse. Avløpsanlegg må ikke plasseres slik at det kan forurense drikkevannskilder
11. Sperring av turveier tillates ikke. Viktige lekeområder for barn tillates ikke nedbygd. Temakart for barnetråkk legges til grunn ved behandling.
12. Omfanget av spredt utbygging fram til neste kommuneplanrevisjon i 2019 skal begrenses til maks 8 boliger.

§ 38 Næringsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring

I medhold av PBL § 11-9 nr 1 gjelder:

Vesentlig utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse uten tilknytting til stedbunden næring, kan ikke finnes sted uten at området inngår i reguleringsplan.

39. Fraskilte gårdstun

Følgende retningslinje gjelder:

Ved søknad om fradeling av gårdstun der restarealene tillegges andre gårdsbruk i nabolaget, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike kurante tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates, da deres interesser ikke ansees berørt. Med «kurante» saker menes fradelinger av gårdstun som gir en udiskutabel rasjonaliseringsgevinst, og hvor gårdstun fradeles på en naturlig arrondert tomt rundt bebyggelsen.

§ 40 Kårbolig

I medhold av PBL § 11-11 nr. 1 gjelder:

På landbrukseiendom der landbruksmyndigheten bekrefter at kårbolig er nødvendig, kan bygging av kårbolig bare skje i tilknytning til gårdstun og vil ikke bli tillatt fradelt landbrukseiendommen senere. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

41 b. Fradeling kårbolig uten tilknytning til gårdstundet

Følgende retningslinje gjelder:

Ved søknad om fradeling av eksisterende kårbolig uten tilknytning til gårdstunet kan det påregnes dispensasjon fra LNF-formålet.

42. Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder

Følgende retningslinje gjelder:

Søknadspiktig byggetiltak uten ansvarsrett, jfr. PBL § 20-4, på eksisterende boligeiendom vurderes å ikke være i strid med LNF-formålet så lenge det ligger innenfor rammen av naturlig utvikling/oppgradering. Det samme gjelder arealoverføringer, som ikke fører til endret eller utvidt bruk av arealet i strid med LNF-formålet.

DEL 3 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene

Støy- og faresoner

§ 43 H210 og H220 Støysoner

Hensynssone H210 viser rød sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.

Hensynssone H220 viser gul sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.

I medhold av PBL § 11-8 bokstav a gjelder:

Nasjonale støyretningslinjer T-1442 skal legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling etter loven.

§ 44 H310_1 Fareområde steinsprang

I medhold av PBL § 11-8 bokstav a gjelder:

Innenfor hensynssonen H310_1, fareområde steinsprang skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jfr. PBL § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle de til en hver tid gjeldende krav og retningslinjer gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap eller tilsvarende myndighet.

§ 45 H310 Fareområde ras- og skredfare, kvikkleireskred

I medhold av PBL § 11-8 bokstav a gjelder:

Innefor hensynssonen H310, Fareområde ras- og skredfare, kvikkleireskred skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres, jfr. PBL § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle de til en hver tid gjeldende retningslinjer og vurderingskriterier fra Norges Vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

§ 46 H320 Fareområde flom

I medhold av PBL § 11-8 bokstav a gjelder:

Innenfor hensynssonen H320, fareområde flom er det forbudt å iverksette tiltak og arbeid, jfr. PBL § 1-6 før området inngår i reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal virkningene av flom tilsvarende høyeste kjente vannstand i nyere tids utredes og tiltaket søkes tilpasset dette for å minimere mulige skadevirkninger ved en eventuell flom.

§ 47 H 190 Andre sikringssoner - Utredningsområde for fremtidig regional pukkressurs

Med hjemmel i PBL § 11-8 a) gjelder:

Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonen før områdets egnethet for råstoffutvinning er avklart. Tiltak innenfor LNF-formålet kan vurderes.

Friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø

48. H530 Særlige hensyn friluftsliv

I medhold av PBL § 11-8 bokstav c gjelder følgende retningslinjer for hensynssone H530, særlige hensyn friluftsliv:

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

49. H550 Særlige hensyn landskap

I medhold av PBL § 11-8 bokstav c gjelder følgende retningslinjer for hensynssone H550, særlige hensyn landskap:

Ved planlegging etter loven bør tiltak lokaliseres og utformes slik at det underordne seg kulturlandskapet på en særlig hensynsfull måte. Ved vurdering av tiltaket bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgivning, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasset stedet og landskapets karakter. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 40 db bør ikke tillates uten at særlige tungtveiende grunner foreligger.

50. H560 Bevaring naturmiljø

I medhold av PBL § 11-8 bokstav c gjelder følgende retningslinjer for hensynssone H560, bevaring naturmiljø:

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

51. H570 Bevaring kulturmiljø

Re kommune har i hht til RPBA tre utvalgte kulturmiljøer:

- Linnestad: Ett av slagene på Re som sto på 1100-tallet, er påvist på Linnestad. Dette er Nordens eldste påviste slagsted. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det kupert landskapet for øvrig som kjennetegner landskapets særpreg.
- Våle prestegård og kirke, Kaupang, Huseby og Guåker: Hensikten med kulturmiljøet er å bevare et stort, sammenhengende og særegent landskap med et svært alderdommelig preg. Gamle veiløp og sammenhengen mellom vei, gårder, kulturminner og landskap er vesentlig. Området er usedvanlig rikt på kulturminner.
- Holmsvannet og Revåvannet: Området er et av de svært gamle bosetningsområdene i indre Vestfold. Gravfelt, gårdene og veien viser alderdommelig mønstre. Mellom vannene ligger bygdeborgen Tjuvberget omgitt av skoger med setre og setermark.

I medhold av PBL § 11-8 bokstav c gjelder følgende retningslinjer for hensynssone H570, bevaring kulturmiljø:

Hensikten med hensynssonen er å bevare viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet sanner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjen er ment å være et verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i, opprettholdes. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og bygningsaker.

Tiltak etter PBL bør lokaliseres og utformes slik at konflikter med det kulturmiljøet som sonen er ment å ivareta minimaliseres. Lokalisering, formgivning, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses for å sikre at kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter i minst mulig grad blir skadelidende. Dersom tiltaket omfatter, støy, lukt eller andre former for miljøpåvirkning, bør virkningene av dette for opplevelsen av kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter utredes og søkes minimert.

Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke. Fredete bygninger og anlegg skal ha en viss åpenhet rundt seg, og nye tiltak må tilpasses områdenes særpreg. Antikvarisk eller arkitektonisk verneverdige bygninger i seg selv, eller som del av helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap tillates ikke revet. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte av bygningens verneverdi ikke forringes. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Planlegging av nybygg på gårdstun skal meldes regional kulturminnemyndighet.

Søknader knyttet til nasjonal tilskuddsordning for grøfting av landbruksareal skal oversendes kulturminneforvaltningen til uttalelse dersom de 1) berører automatisk fredete kulturminner direkte, eller ligger innenfor de viktige kulturmiljøene «Våle prestegård og kirke, Kaupang, Huseby og Guåker» eller «Holmsvannet og Revåvannet».

Soner båndlagt etter annet lovverk

52. H720 arealer båndlagt etter annet lovverk

Tiltak i hensynssonen H720 reguleres etter Lov om forvaltning av naturens mangfold, jfr PBL § 11-8 bokstav d. Det er knyttet vedtekter til sonene.

DEL 4 Rettsvirkning

53. Områdeplanen for Revetal er gjeldende for de arealene som ligger innenfor grensen angitt på plankartet for områdeplanen. For disse arealene angir kommuneplanens arealdel hovedtrekkene for arealbruken.

54. Eldre reguleringsplaner

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder der hovedtrekkene i arealbruken er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanens inndeling i detaljerte reguleringsformål gjelder i så fall. Kommunen har liste over godkjente reguleringsplaner.