



Hvaler  
kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

# Kommunedelplan for Skjærhalden

*Endring vedtatt 27.2.2025*



## Innholdsfortegnelse

Planbestemmelser og retningslinjer .....	1
§1 Planens formål .....	5
§ 2 Planens virkeområde .....	6
§ 2.1 Planens virkeområde (jf. PBL § 11-6) .....	6
§ 2.2 Forholdet mellom kommunedelplanen, kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner (jf. PBL § 1-5) .....	6
§ 2.3 100-metersbeltet og forbudsgrense mot sjø .....	6
§ 3 Felles bestemmelser (pbl kap 11) .....	7
§ 3.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-10 nr.1) .....	7
3.1.1 Generelt plankrav .....	7
3.1.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1) .....	7
§ 3.2 Dokumentasjonskrav ved påvirkning på omgivelser .....	8
Retningslinjer til § 3.2 .....	8
§ 3.3 Utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan .....	8
§ 3.4 Boligstørrelser .....	8
§ 3.5 Innholdet i utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-2) .....	8
§ 3.6 Beredskap og samfunnssikkerhet .....	9
§ 3.7 MUA og lekeareal .....	9
§ 3.7.1 MUA .....	9
§ 3.7.2 Lekeplass .....	11
Retningslinje til § 3.7.2 .....	11
§ 3.8 Parkeringsbestemmelser .....	11
§ 3.9 Støy og luftforurensing .....	12
§ 3.10 Miljøkrav (og krav om alternative løsninger for energieffektivisering) .....	12
Retningslinje til § 3.10 .....	12
§ 3.11 Kulturminner .....	12
§ 3.12 Estetikk .....	13
§ 3.13 Vann, avløp og slukkevann .....	14
§ 3.14 Renovasjons og avfallshåndtering (jf. pbl § 11-9 nr. 3) .....	14
§ 3.15 Veg, adkomst og sikringssoner .....	15
§ 3.15.1 Høyspent .....	15
§ 3.15.2 Veg og fortau .....	15
§ 3.15.3 Adkomst .....	15

§ 3.16 Blågrønne verdier .....	15
§ 3.16.1 Overvann og klimatilpasning.....	15
Retningslinje til § 3.16.1 .....	15
§ 3.16.2 Grønnstruktur og trær .....	15
§ 3.16.3 Havnepromenade .....	16
§ 4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4) .....	16
§ 5 Bebyggelse og anlegg .....	17
§ 5.1 Boligbebyggelse .....	17
§ 5.1.1 Kjølholt, B1 .....	17
§ 5.2 Fritidsbebyggelse .....	18
§ 5.3 Kombinert formål for bolig og fritidsbebyggelse .....	18
§ 5.4 Næringsbebyggelse, sentrumsformål og tjenesteyting.....	18
§ 5.5 Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg.....	18
§ 5.5.1 Floren-området, kombinert bebyggelse og anleggsformål (offentlig eller privat tjenesteyting, idrettsanlegg, boligbebyggelse, forretning, bevertning, friområder) (gnr/bnr. 3/1, 3/206, 3/207, 3/239), KBA .....	18
§ 5.5.2 Kombinerte formål innenfor område KBA2 (Trelasten).....	19
§ 5.5.3 KBA3 .....	20
§ 5.5.4 Gnr/bnr 4/134, KBA4 (Hotelltomten) .....	20
§ 5.5.5 Storveien, KBA5 og øvrige KBA-områder .....	20
§ 5.5.6 KBA7, Herredshuset.....	21
§ 5.5.7 KBA8, Storveien husmannsplasser.....	21
§ 5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg .....	21
§ 5.6.1 Trafo, ABA.....	21
§ 5.6.2 Renovasjonspunkt, gnr. 511 bnr. 35 .....	21
§ 5.7 Sentrumsformål .....	21
§ 5.7.1 Fellesbestemmelser .....	21
§ 5.7.2 Gnr 3 bnr 1 fnr 206 (SF) .....	21
§ 5.7.3 Kombinerte formål (SF1, SF2, SF3).....	22
§ 5.7.4 Kombinerte formål (SF4) .....	22
§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	22
§ 6.1 Kollektivknutepunkt, KK.....	22
§ 6.2 Fritids- og turistformål, FT.....	22
§ 6.3 Torg, ST .....	23
§ 7 Grøntstruktur .....	23

§ 7.1 Omdisponering av areal.....	23
§ 7.2 Friområde, FRI .....	23
§ 8 LNF (landbruks-, natur og friluftsmål) .....	23
§ 8.1 LNF for spredt bolig, næring og fritidsbebyggelse.....	23
§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....	24
§ 9.1 Småbåthavn .....	24
§ 9.1.1 Havn.....	24
9.1.2 Hvaler Gjestehavn .....	24
9.1.3 Ny gjestehavn ved Trelasten .....	24
§ 10 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner.....	25
§ 10.1 Kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 c) .....	25
§ 10.1.1 H570_1 (Herredshuset gnr. 3 bnr. 263) .....	25
§ 10.2 Naturmiljø H560.....	25
§ 10.3 Landskap H550 (jf. PBL 11-8 c).....	25
§ 10.4 Friluftsliv H530 (jf. PBL 11-8 c) .....	25
§ 10.5 Båndleggingssone etter lov om kulturminner H730.....	26
§ 10.6 Faresone flomfare H320 .....	26
§ 10.7 Krav vedrørende infrastruktur H410 (jf. pbl § 11-8).....	26
§ 11 Bestemmelser tilknyttet bestemmelsesområdene .....	26
Område #1 Rådhuset med omegn .....	26
Område #2 Storveien .....	27
Område #3 Floren .....	27
Område #4 Uthogget og Kjølholtveien.....	27
Område #5 Østerhaug.....	27
Område #6 Kjølholt .....	28
Område #7 Kristinelia .....	28
Område #8 Prestehavna og Prestegårdsskogen nord .....	28
Område #9 Prestegårdsskogen syd .....	29
Område #10 Hvileberget .....	29
Område #11 Stolen/Vekkopp.....	29
Område #12 Strandveien, Torget .....	30
Område #13 Kollen .....	30
Område #14 Trelasten.....	31
Område #15 Gilbo .....	31



Område #16 Kristinelundfjellet.....	31
Område #17 Stenlia og område # 18 Stenane.....	32
Område #19 Hvaler kirke og Prestegårdsskogen .....	32
Område #20 Rove .....	32
Område #21 Kjølholtåsen.....	32
Område #22 Kroksand/Gilbergodden .....	33
Område #23 Stenheim (gnr/bnr 4/30, 4/134 og 4/136).....	33

Planbestemmelsene og retningslinjene i dokumentet gjelder for områdene innenfor avgrensningen av kommunedelplan for Skjærhalden som angitt i plankart datert 22.05.2024. Bestemmelsene er strukturert etter kapittel 11 i plan- og bygningsloven (PBL).

Bestemmelsene og plankartet er juridisk bindende. Der det er behov for å utdype innholdet i bestemmelsene og sikre felles forståelse og praktisering av disse, er retningslinjer benyttet. Disse er i seg selv ikke hjemmelsgrunnlag for vedtak. Retningslinjene følger etter den enkelte bestemmelse og er skrevet i kursiv.

Der annet ikke er spesifisert skal alt areal beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

## §1 Planens formål

Kommunedelplan for Skjærhalden skal være et verktøy for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel og ivareta nasjonale og regionale mål for arealbruken. Den fastsetter framtidig arealbruk innenfor Skjærhaldens tettstedsgrense, og er et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Gjennom kommunedelplanen skal man:

- Tilrettelegge for en styrking av Skjærhalden som kommunesenter med tilhørende senterfunksjoner.
- Sikre at bygninger og landskap utføres med høye krav til estetikk, arkitektur, terrengtilpasning, stedsidentitet og bevissthet om holdbarhet. Hvalers historie og særpreg må gjenspeiles i utforming og materialbruk i bygg- og landskapsprosjekter.
- Sørge for at tiltak gjennom arbeid med planen skal være økologisk, sosialt og samfunnsøkonomisk bærekraftig, i tråd med samfunnsdelens 3 hovedtema basert på FNs 17 bærekraftsmål, samt vurdert i et langsiktig perspektiv sett opp imot viktige utviklingstrekk på Hvaler og i samfunnet forøvrig.
- Finne gode plasseringer, utforming og funksjoner for tjenester, service og næring, i tråd med mål om «Hvaler hele året» og «rett virksomhet på rett plass» i næringsstrategien, parallelt med at Hvalers egenart, stedsidentitet og naturgitte fortrinn ivaretas.
- Sørge for stedstilpasset utforming av bebyggelse, med bevaring av viktige natur- og landskapselementer, landskapskvaliteter og kulturmiljøer.



- Ved nye tiltak skal det være høyt fokus på allmennhetens tilgjengelighet langs hele kystlinjen.
- Utvikle infrastruktur og trafikksystemer med særlig fokus på økt trygghet og tilrettelegging for gående og syklende, redusert tilgjengelighet for bil, gode kollektivløsninger (inkludert ferge) og arealeffektive parkeringsløsninger som rydder bilen vekk fra sentrumsområder i størst mulig grad.
- Skape gode bomiljøer, torg og møteplasser og muligheter for aktiviteter for alle i alle aldersgrupper. Aktivisering av gatebildet i sentrumsområdet er svært viktig.
- Oppgradere og utvikle Skjærhalden Torg som en attraktiv møteplass.
- Ivareta Skjærhaldens historiske og stedegne karakter.
- Sikre kvalitet ved fortetting og bevaring i Skjærhalden. Sikre arealeffektive løsninger og ha et tydelig fokus på arealnøytralitet. Transformere og bevare framfor å rive.
- Tilpassing til klima og klimaendringer.

## § 2 Planens virkeområde

### § 2.1 Planens virkeområde (jf. PBL § 11-6)

Kommunedelplanen fastsetter framtidig arealbruk innenfor Skjærhaldens tettstedsgrense som vist i plankart datert 08.05.2024. Planen gir rammer for nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak nevnt i PBL § 1-6.

### § 2.2 Forholdet mellom kommunedelplanen, kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner (jf. PBL § 1-5)

Kommunedelplanen gjelder parallelt med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner. Ved eventuell motstrid gjelder kommunedelplanen foran kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplan eller planbestemmelser for samme areal. Der ikke annet fremgår av kommunedelplanbestemmelsene gjelder til enhver tid gjeldende planer.

### § 2.3 100-metersbeltet og forbudsgrense mot sjø

Andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd enn fasadeendringer og innløsning av bebygd festetomt, kan ikke settes i verk innenfor 100-metersbeltet langs sjø avsatt i plankartet. Forbudet mot tiltak gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanen eller i gjeldende reguleringsplan, jf. PBL § 1-8 tredje ledd.

Kommunedelplanen viderefører kommuneplanens forbudsgrense/byggegrense i områder omfattet av reguleringsplan hvor byggegrense mot sjø ikke er tegnet inn, i tillegg til noen områder ved sjøen hvor det allerede er etablert bebyggelse. Byggegrensen fremkommer i plankartet som forbudsgrense mot sjø.

Etablering av privat sandstrand/påfylling av sand regnes som et tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 og tillates ikke, jf. PBL § 1-8.

Planting av hekk likestilles med gjerde og regnes som et tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 og tillates ikke, jf. PBL § 1-8.



Forbudet gjelder ikke oppføring av nødvendige bygg og mindre anlegg og opplag for landbruk og fiske, jf. PBL § 11-11 nr. 4.

Videre omhandler SAK10 § 4-3, jf. pbl § 20-6, unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningslovens bestemmelser for visse tiltak som behandles etter andre lover. Dette gjelder unntak fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25, men det følger av pbl. § 1-6 andre ledd at: "Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6." Dette innebærer at ikke søknadspliktige tiltak etter pbl kapittel 20 likevel kan være avhengig av dispensasjon etter pbl. Kap. 19.

## § 3 Felles bestemmelser (pbl kap 11)

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen gjelder i planområdet med de presiseringer og/eller endringer som fremgår under. Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran kommuneplanen.

### § 3.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-10 nr.1)

#### 3.1.1 Generelt plankrav

Det kreves reguleringsplan for tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a), b), d), k), l) og m) i områder avsatt til formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag.

#### 3.1.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

- a) I uregulerte, bebygde områder innenfor arealformål bebyggelse og anlegg, kan tiltak som er unntatt søknadsplikt jf. SAK10 § 4-1, jf. pbl. § 20-5, etter en konkret vurdering tillates uten krav om detaljreguleringsplan. Unntaket gjelder ikke dersom tiltaket etter kommunens vurdering medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- b) Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, toalett og badeplasser tillates så langt det er i samsvar med formålet. Det forutsettes avklart med byggesak hvorvidt tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Tiltaket skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller gå på bekostning av natur og miljø.
- c) Det kan etableres en fjellhall innenfor arealet avsatt til infrastrukturene H410 på bestemmelsesområde #13. Ved innsendelse av søknad forutsettes blant annet (listen er ikke uttømmende):
  - Geoteknisk rapport
  - Støyrapport - støyprognose
  - Vurdering av behov for montering av rystelsesmålere på nærliggende bygg, som kan bli påvirket av rystelser/vibrasjoner
  - Miljøfaglige utredninger i forhold til forurensning til luft, land- og vannmiljø
  - Estetisk redegjørelse



- Det forutsettes høy arkitektonisk kvalitet ved utforming av fasader og utomhusanlegg
- d) Ved oppføring av kombinert formål (hotell, forretning og bevertning) innenfor område KBA2, kan unntak fra plankrav eller reguleringsplanendring etter en forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd, vurderes. Eventuelt unntak forutsetter at kommunen senest ved søknad om rammetillatelse har mottatt påkrevd dokumentasjon iht. § 5.5.2. Videre skal tiltaket følge angitte bestemmelser for bestemmelsesområde #14 i § 11.
- e) Etablering av kommunale renovasjonspunkter i samsvar med arealformål i kommunedelplanen. Det forutsettes høyest mulig estetisk kvalitet på utformingen med god skjerming/beplantning.
- f) I sjøarealene og tilhørende strandsoner tillates vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger for sjøtrafikken. Tiltaket kan likevel være avhengig av dispensasjon fra formål.

### § 3.2 Dokumentasjonskrav ved påvirkning på omgivelser

Kommuneplanens bestemmelser om dokumentasjonskrav gjelder med følgende tillegg:

- Der det utarbeides reguleringsplan skal planmaterialet inneholde vurderinger av og dokumentere hvordan ny bebyggelse forholder seg til nabolaget, bygde og naturlige omgivelser og området som en helhet.
- Verdifull vegetasjon og trær skal sikres og dette dokumenteres ved regulering.

#### *Retningslinjer til § 3.2*

*DIVE-analyse for Skjærhalden skal brukes i forbindelse med nye planer i Skjærhalden og nye planer skal forholde seg til eksisterende bebyggelse og tilpasse seg området.*

### § 3.3 Utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan

Grad av utnytting kan være inntil 50 % BYA (jf § 4.21 i KPA), med mindre annet fremgår av særskilte bestemmelser. Dette er en kan-bestemmelse som må vurderes konkret i den enkelte sak. Bygningsstruktur, bygningsmiljø samt omgivelser skal hensyntas i tilfredsstillende grad.

### § 3.4 Boligstørrelser

Boligstørrelser (samt tillatt utnyttingsgrad) vil avhenge av tomtens formål, topografi og beliggenhet. Ny bebyggelse skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og forutsettes tilpasset eksisterende bygde og naturlige omgivelser på en særdeles god måte. Eksisterende trær og vegetasjon skal ivaretas av hensyn til overvannshåndtering, estetikk og god skjerming.

### § 3.5 Innholdet i utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-2)

Plan- og bygningsloven kapittel 17 skal legges til grunn for alle utbyggingsavtaler som inngås. Utbyggingsavtalens hensikt er å sikre gjennomføring av planens intensjoner og:

- a) sikre en best mulig teknisk og sosial infrastruktur samfunnsmessig sett



- b) sikre at anlegg som kommunen skal overta og vedlikeholde har den standard kommunen krever
- c) sikre at anlegg og arealer som skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av eierne opparbeides og har den standard som kreves
- d) sikre at eventuelle krav fra statlig og regional myndighet utløst av og fremsatt i forbindelse med privat reguleringsplanforslag, blir oppfylt og bekostet av den private utbygger/grunneier(e).

Forutsigbarhetsvedtak (fra KPA) i henhold til PBL § 17-2:

- a) Hvaler kommune krever inngåelse av utbyggingsavtaler når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse er til stede, jf. PBL §§ 17-2 og 17-3. Under planarbeid for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak, jf. PBL § 17-1. For områder som i kommuneplanen er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg vil inngåelse av utbyggingsavtale normalt være en forutsetning for igangsettelse av utbygging.
- b) Hovedprinsipp for kostnadsfordeling: Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bærer selv alle utbyggingskostnadene med tilrettelegging av teknisk infrastruktur, vei, vegetasjon, vann og avløp, fiber, som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak, jf. PBL § 17-3.

### § 3.6 Beredskap og samfunnssikkerhet

- a) Tilfredsstillende slokkevannskapasitet, vann og avløp samt overvannshåndtering skal være sikret og avklart gjennom reguleringsplan. I de tilfeller der eldre reguleringsplaner er gjeldende eller der dette ikke er tilfredsstillende avklart gjennom gjeldende plan, skal dette sikres og avklares senest ved rammesøknad.
- b) Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom og stormflo, jf byggteknisk forskrift. Tiltak i kjellernivå bør etableres slik at de tåler å bli satt under vann. Elektriske/tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.

### § 3.7 MUA og lekeareal

#### § 3.7.1 MUA

MUA skal opparbeides som grønnstruktur med plass til lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering. Opparbeiding av MUA skal sikres med rekkefølgebestemmelser. Følgende arealer kan inngå i beregnet uteoppholdsareal:

- Felles uteoppholdsareal
  - Private hager
  - Balkonger og (tak)terrasser
- a) Minste uteoppholdsareal skal for eneboliger være 150 m<sup>2</sup> og for leiligheter/andre boligtyper 50 m<sup>2</sup>. For bygninger med flere boenheter beliggende i områder avsatt til kombinerte formål med felles uteoppholdsareal, skal minimum 10 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal reserveres den enkelte boenhet på balkong eller markterrasse.



- b) Arealer brattere enn 1:3, arealer avsatt til kjørevei, parkering for bil og sykkel, uteservering, varelevering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med. Areal smalere enn 5 m skal ikke regnes med.
- c) Minst 60 % av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann. Store terrenginngrep og planering/oppfylling skal unngås. Eksisterende terrengformasjoner og landskapselementer skal bevares. Alle flater skal være permeable. Asfaltering tillates ikke.
- d) Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for felles og offentlige uteoppholdsarealer samt andre grøntområder. Utomhusplan skal vise følgende:
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing mot naboeiendommene.
  - Gangareal, uteoppholdsareal og lekearealer.
  - Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
  - Gjerder, støttemurer, leegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
  - Lokal håndtering av overvann.
- e) For annen bebyggelse enn bolig samt i kombinerte formål skal minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg settes av til offentlig torg, park, eller utendørs bevertning, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA.
- f) Uteoppholdsarealene skal legges på den delen av tomteplan med de beste solforholdene, dersom disse arealene ikke er støyutsatt.
- g) Uteoppholdsarealene skal ligge lavere enn grensene for gul sone for støy- og luftforurensning.
- h) Det skal legges vekt på høy kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.



### § 3.7.2 Lekeplass

- a) Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det settes av lekeareal i henhold til underliggende tabell (dette arealet kommer i tillegg til MUA-krav).

Nærlekeplass			Grendeleplass		
For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse	For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse
Maks. hver 30. boenhet	150 m	5 m <sup>2</sup> /boenhet Minimum 100 m <sup>2</sup>	Over 30 boenheter	350 m	1,5 daa
Funksjon: lekeplass for barn 0 – 12 år			Funksjon: areal for særlig plasskrevende lek som ballspill, skøyter, byggelek og lignende.		
Krav: sandkasse, benk, klatreredskap, huske og ett lekeapparat til, samt fast dekke flatt nok til trehjulsykling, manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn.			Krav: minst 50 % av arealet skal være jevn flate egnet for ballspill. Plassen skal også ha park- eller naturareal med slitesterk trevegetasjon der bygging av lekehytter etc. er tillatt.		

- b) Lekeareal vises i reguleringsplankart med eget planformål *lekeplass* og skal sikres med rekkefølgebestemmelser
- a) Utearealene skal legges på den delen av tomta som har de beste solforholdene.
- b) Det skal benyttes annet dekke enn asfalt.

### Retningslinje til § 3.7.2

- i. Kravet til grendeleplass kommer i tillegg til, ikke istedenfor, krav til nærlekeplass ved prosjekter med over 30 boenheter.

### § 3.8 Parkeringsbestemmelser

Det generelle parkeringsbehovet er utredet av Asplan Viak i trafikkanalyse av Skjærhalden og parkeringsanalyse for Hvaler. Det er også gjort egne tilgjengelighetsanalyser til kollektivknutepunkt som bestemmelsene er basert på i tillegg til forskrift om parkering.

- a) Parkeringssoner i Skjærhalden:

Maksimumskrav til bilparkering per boenhet under 60 kvm	Maksimumskrav til bilparkering per boenhet over 60 kvm	Minimumskrav til sykkelparkering per boenhet	Maksimumskrav til bilparkering næringsbebyggelse per 100 kvm	Minimumskrav til sykkelparkering næringsbebyggelse per 100 kvm
0,5	0,5 - 1	2	1	2

- b) Minimum 10 % av biloppstillingsplassene, og aldri mindre enn 1 plass, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- c) Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler:
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
  - I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.



- d) Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i garasje avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg skal anlegges med grøntarealer og beplantning.
- e) Parkering for sykler bør både etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det skal være mulig å låse fast syklene.

### § 3.9 Støy og luftforurensing

For bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal tabell 2 (permanente tiltak) og tabell 4 (midlertidige tiltak) i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), samt Miljødirektoratets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, legges til grunn for plan og byggesak.

Innenfor avvikssone for støy kan bebyggelse vurderes etablert ved følgende vilkår:

- Stille side
- Gjennomgående leiligheter
- Støyutredning
- Tilfredsstillelse av støykrav i påkrevet uteoppholdsareal

### § 3.10 Miljøkrav (og krav om alternative løsninger for energieffektivisering)

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet.
- b) I nye byggefelt skal kabler legges i bakken. Det tillates ikke videreføring av eller nye luftstrekk.
- c) Solcelleanlegg kan tillates på tak/kledning på bygning, forutsatt etablering av integrerte og ikke-reflekterende anlegg. Utforming og eventuelt behov for søknad om fasadeendring vurderes i samråd med plan- og bygningsmyndigheten. Det skal vurderes å settes krav om solcellepaneler på tak/fasader i nye reguleringsplaner. Frittliggende solceller eller -anlegg, på stativ og på bakken, tillates ikke. Vindmøller eller -anlegg tillates ikke. Solcelleanlegg skal ikke forekomme dersom de kommer i konflikt med kulturminneverdier, herunder retningslinjer for hensynssone kulturmiljø, verneverdier nevnt i kulturminneplan eller vernebestemmelser etter kulturminneloven.
- d) Det skal vurderes å installere bergvarme i nye tiltak.

#### Retningslinje til § 3.10

- i. Ved nybygg og rehabilitering skal det velges energieffektive løsninger og energikilder som medfører lavest mulig klimagassutslipp.
- ii. Energieffektive løsninger forutsettes ikke å generere sjenerende støy eller annen ulempe mot omgivelsene. Bergvarme anbefales.
- iii. Nye bygg bør oppføres som passivhus eller lavenergihus.

### § 3.11 Kulturminner

- a) Elementer som brygger, terrasseringer, trapper, gjerder, steinstolper, steingarder, steinkjellere, gamle frukttrær, karaktertrær, med videre, skal beholdes i landskapet.



- b) Rester etter steinhoggervirksomhet skal bevares som et viktig kulturhistorisk element i landskapet. Hvaler var i nær 100 år ett av de viktigste steinindustridistrikter i både Østfold og Norge.
- c) Nye tiltak og utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter.
- d) Ingen må, uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kml § 3. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter kulturminneloven.
- e) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. kulturminneloven § 8.
- f) Riving av bygninger eldre enn 1850 tillates ikke.
- g) Ved søknad om tillatelse til tiltak på bygninger eldre enn 1930 skal tilstandsanalyse vedlegges søknaden. Analysen skal utarbeides i henhold til Norsk standard for tilstandsanalyse av verneverdige bygninger. Videre skal det leveres en estetisk redegjørelse, eksempelvis med fotografier, tegninger og beskrivelser.
- h) Ved søknad om tillatelse til tiltak på bygninger eldre enn 1930 skal bygningselementer, tilbygg, påbygg, underbygg, samt tilsvarende, utføres med hensyn til, og med slektskap til bygningens opprinnelige byggestil, materialbruk og farger. Det gjelder blant annet valg av vindustyper, ytterdører, fasadekledning og taktekkingsmaterialer. Det skal legges vekt på bruk av tradisjonelle materialer som tegltak, trepanel og granitt. Takform og volumoppbygging skal ta utgangspunkt i tradisjonell lokal byggeskikk. Bebyggelsens preg av småskala (bygningenes høyde, gavlbredde, fasadelengde, osv.) skal opprettholdes. Store balkonger og verandaer, samt store sammenhengende glassflater, skal unngås. Nye tiltak skal underordne seg hovedbygningen, men kan samtidig bygges som kontrast til det opprinnelige og tydelig vise referanser til samtiden. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.
- i) All skjøtsel, vedlikehold og istandsetting av verneverdige bygninger og kulturmiljøer, jf. blant annet kulturminneplan, skal skje på det enkelte kulturminnets/-miljøets premisser. Ved utbedring, reparasjon eller gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

### § 3.12 Estetikk

- a) Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering. Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som vurderes som bevaringsverdig, må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser.



- b) Det skal ved oppføring av ny bygningsmasse benyttes varige og miljøvennlige materialer, som treverk, tegl eller liknende. Treverksmaterialer skal prioriteres i fasadebekledning.
- c) Ved utarbeiding av reguleringsplan samt ved søknad om byggetillatelse stilles det krav til estetisk redegjørelse. Det skal tas spesielle hensyn ved sårbare kulturlandskap. Det skal vurderes om det er behov for:
  - Landskapsanalyse
  - Stedsanalyse (kun ved reguleringsplan)
  - Volum- og funksjonsanalyse (kun ved reguleringsplan)
  - Vurdering av materialbruk og fargebruk

Kommunen kan kreve at ovennevnte analyser gjennomføres i forbindelse med planarbeidet.

- d) Ved førstegangsbehandling av reguleringsplanforslag kreves det framlagt illustrasjoner som tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digitale 3D-modeller som viser samspillet med omgivelsene, både nær og fjernvirkninger, der dette anses som relevant.
- e) Estetisk redegjørelse og utomhusplan skal legges fram sammen med planforslaget til reguleringsplanen.
- f) Bebyggelse skal ha saltak, med takvinkel mellom 20-40 grader, med mindre annet fremgår av egne bestemmelser.
- g) Åsprofiler, høydedrag, landskapssilhuetter og stedegen vegetasjon skal ivaretas. Viktige siktlinjer og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas. Nye tiltak skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. Tiltak skal plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse for området. Før tiltak kan tillates skal det være dokumentert at fjernvirkning og landskapstilpasning er ivaretatt.

### § 3.13 Vann, avløp og slukkevann

Vann, avløp og tilgang på slukkevann forutsettes avklart med vann- og avløpsmyndighet og brannvesen i forbindelse med reguleringsplan, senest ved byggesak og forutsettes løst iht byggteknisk forskrift og lokale retningslinjer. Grunnet begrenset kapasitet tillates ikke fremføring av VA til anneks, uthus, bod, sjøbod og andre frittliggende byggverk innenfor planområdet.

### § 3.14 Renovasjons og avfallshåndtering (jf. pbl § 11-9 nr. 3)

Alle bygge- og anleggstiltak og all etablering av ny teknisk infrastruktur skal gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende tekniske standardene/normalene i kommunen, herunder renovasjonsforskriften. Alt næringsavfall skal løses i egen bygningsmasse, innendørs, på egen tomt. Utendørs avfallscontainere tillates ikke utover kommunale anlegg.



### § 3.15 Veg, adkomst og sikringssoner

#### § 3.15.1 Høyspent

Bebyggelse og anlegg for varig opphold, jf. § 12-5 første ledd nr.1 bør ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotlesla, jf. Statens strålevernrapport 2005:8.

#### § 3.15.2 Veg og fortau

Tiltak, konstruksjoner, anlegg samt parkering på terreng, skal plasseres iht. gjeldende byggegrenser. Der det ikke eksisterer regulerte byggegrenser er det avstandsbestemmelsene i veglova § 29 og kommuneplanbestemmelsene som gjelder.

#### § 3.15.3 Adkomst

Det tillates av trafikksikkerhetsmessige hensyn kun én avkjøring/adkomst, begrenset i omfang til maksimum 4 meters bredde, til den enkelte eiendom.

### § 3.16 Blågrønne verdier

#### § 3.16.1 Overvann og klimatilpasning

- a) Overvann skal håndteres lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- b) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
- c) Eksisterende kantvegetasjon langs bekker skal bevares og der den mangler, reetableres, jf gjeldende regelverk.
- d) Lukkede vannårer skal ved nye tiltak søkes gjenåpnet av hensyn til naturmiljø og overvannshåndtering/flomsikring.
- e) Ved utarbeiding av reguleringsplan eller senest ved søknad om ramme-/byggetillatelse skal det framlegges en plan som viser løsning for håndtering av overvann. Planen skal dokumentere at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.
- f) Minst 60 % av tomtens areal skal være permeable flater, med mindre annet fremgår av særskilte bestemmelser til det enkelte delområdet (arealformål eller bestemmelsesområde).

#### Retningslinje til § 3.16.1

- i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*
- ii. *Gårdsplasser og liknende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller inn til naboeiendommer. Vegetasjon, trær og grønne dekker skal bevares og reetableres så langt mulig.*

#### § 3.16.2 Grønnstruktur og trær

- a) Verdifull natur, landskap og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende.



- b) Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over bakken samt kollede/formskårne trær i sentrumsområdet, i boligområder og ved vei kan ikke felles. Bestemmelsen gjelder også for tiltak i rotsonen/dryppsonen. Ved felling av trær kan disse kreves erstattet.
- c) Det vises til Hvaler kommunes lokale forskrift om vernskog; <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/1979-10-02-2>. Felling av trær er meldepliktig og skal på forhånd avklares med kommune og skogforvaltning.
- d) I forbindelse med reguleringsarbeid skal alléer, trerækker, store enkelttrær og kollede/formskårne trær registreres og legges inn med hensynssone natur.
- e) Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store oppfyllinger og utsprenning/utgraving skal unngås.

#### § 3.16.3 Havnepromenade

I gjeldende reguleringsplaner skal det videreføres og i nye reguleringsplaner skal det settes av havnepromenade til allmenn ferdsel og opphold langs sjøen, med følgende krav til utforming:

- a) Det skal settes av areal i minst 2 meters bredde.
- b) Havnepromenaden skal utføres med tredekke.

Det vises til hensynssone H530 friluftsliv, jf. pbl. 11-8 c.

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

- a) For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommunedelplanen, kan utbygging ikke finne sted før punktene under er etablert med tilfredsstillende kapasitet eller er sikret opparbeidet:
  - samferdselsanlegg
  - teknisk infrastruktur: vei, vann og avløp, sløkkevann, fiber og energiforsyning
  - turveier og grønnstruktur, uteoppholdsareal og lekeplasser
  - skoler og barnehager
  - kommunikasjonstilbud
  - helse- og sosialtjenester

Kravene gjelder både innenfor planområdet, og i områder i tilknytning til planområdet.

- b) Geotekniske undersøkelser skal gjennomføres i startfasen av planarbeidet.
- c) For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal (inkl. parkering) opparbeides i samsvar med de til enhver tid gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.
- d) Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplan.



- e) Slokkevannkapasitet skal være avklart før rammetillatelse gis. Det er tiltakshavers ansvar å sikre tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Kapasiteten skal være i samsvar med de til enhver tid gjeldende føringer og retningslinjer. Kommunen skal vurdere om gjeldende føringer er fulgt.
- f) For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområder og lekeplasser være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
- g) Rekkefølgekravet i bestemmelse § 4.5, bokstav b, i kommuneplanen skal ikke videreføres (sammenhengende fortau/gangvei i Kjølholtveien og Sigrid Bjørseths vei).

## § 5 Bebyggelse og anlegg

### § 5.1 Boligbebyggelse

- a) Ved endringer av og tilbygg til eksisterende bebyggelse skal arkitektonisk stilart og historisk særpreg opprettholdes. Tilbygg skal tilpasses hovedbygget i volum, materialbruk og detaljering.
- b) Ved endringer, tilbygg og nybygg innenfor etablerte bygningsmiljøer skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse med hensyn til volumer, plassering, takformer, materialbruk og farger.
- c) Bebyggelsens uttrykk skal være småskala og bygningsvolumene oppbrutt. Dersom fasadens bredde overstiger 12 m skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av tydelige sprang i fasaden og andre arkitektoniske virkemidler. Takvinkelen skal være mellom 20 – 40 grader.
- d) Bebyggelse med fasade ut mot Storveien og Strandveien skal ha utadrettet virksomhet, som handel, forretning, bevertning og liknende i første etasje ut mot veien for å aktivere gaterommet. Stedegen beplantning og vegetering skal vektlegges høyt av trivselsskapende hensyn.
- e) Av hensyn til kulturmiljøet skal veiene Granstuveien, Prestehavna, Løkka, Skomakerveien, Orestubben og Lillesand bevares med dagens bredde og ikke asfalteres.
- f) Grad av utnyttning *kan* være *inntil* 50 % BYA, dersom det etter kommunens skjønn ligger til rette for dette.
- g) Ved utvikling av eksisterende boliger som benyttes til fritidsboliger skal gjeldende bestemmelser for fritidsboliger legges til grunn ved vurderingen.

#### § 5.1.1 Kjølholt, B1

- a) Det tillates oppført åpen og konsentrert småhusbebyggelse innenfor områder avsatt til boligbebyggelse.
- b) Det *kan* innpasses offentlig/privat tjenesteyting innenfor området forutsatt tilfredsstillende egnethet i et boligområde.



## § 5.2 Fritidsbebyggelse

Oppføring av ny fritidsbolig eller bruksendring til fritidsbolig er ikke tillatt. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger skal kommuneplanbestemmelsene legges til grunn for eventuell utvikling.

## § 5.3 Kombinert formål for bolig og fritidsbebyggelse

- a) I områder regulert til kombinert bolig/fritidsbolig er oppføring av ny fritidsbolig eller bruksendring til fritidsbolig ikke tillatt.
- b) I områder regulert til kombinert bolig/fritidsbolig kan eksisterende fritidsboliger i området bruksendres til helårsbolig ved søknad, under forutsetning av at gjeldende krav til helårsbolig i plan- og bygningsloven med forskrifter er oppfylt.
- c) Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger skal kommuneplanbestemmelsenes begrensninger legges til grunn for eventuell utvikling.
- d) Ny fritidsbebyggelse tillates ikke. Riving og gjenoppføring av uthus, anneks, bod og lignende frittliggende byggverk tillates ikke.
- e) Fremføring/etablering av VA-ledninger til anneks, uthus, bod og andre frittliggende byggverk på fritidseiendom tillates ikke.
- f) Etablering av hekk, tuja e.l. tett vegetasjon i strandsonen tillates ikke. Parkifisering/opparbeiding av naturlig terreng ved steinlegging, rulleplen, gjerder, frittstående lys og lignende privatiserende anlegg, bygninger og konstruksjoner tillates ikke.

## § 5.4 Næringsbebyggelse, sentrumsformål og tjenesteyting

- a) Næringsbebyggelse, sentrumsformål og tjenesteyting skal oppføres i områder med underformål knyttet til denne type virksomhet og primært ta form av forretning, bevertning, hotell/overnatting, og liknende. Det kan drives næringsvirksomhet på arealer avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg uten underformål, der det lar seg forene med omgivelsene med hensyn til støy, støv, lukt, trafikk, med videre.
- b) Næringsvirksomhet skal videre utvikles i hovedsak i første etasje langs sjøen, Strandveien og langs fv. 108. ABC-prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» skal være retningsgivende i arbeidet.
- c) Bygningsmassens 1. etasje i områder avsatt til næring, sentrumsformål, tjenesteyting og kombinasjonsformål skal være utadrettet og bidra til å aktivere gaterommet utenfor.

## § 5.5 Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg

### § 5.5.1 Floren-området, kombinert bebyggelse og anleggsformål (offentlig eller privat tjenesteyting, idrettsanlegg, boligbebyggelse, forretning, bevertning, friområder) (gnr/bnr. 3/1, 3/206, 3/207, 3/239), KBA

- a) Der det etableres boligbebyggelse skal dette være konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Det tillates offentlig/privat tjenesteyting, forretning, kontor, bevertning, idrettsanlegg/nærmiljøanlegg og friområder på området.
- c) Bebyggelsen på gnr/bnr 3/207 skal videreføres på området, som samfunnshus, kulturhus og til idrettsformål.



- d) Plassering av eksisterende idrettsanlegg og samfunnshus kan ses i sammenheng med øvrig bebyggelse og anlegg, men de funksjoner og kvaliteter som disse representerer skal ivaretas ved utbygging.
- e) Idrettsanlegget skal videreutvikles og oppgraderes som et kvalitativt nærmiljøanlegg. Det tillates etablering av pumptrack/skatepark, petanque-bane, skøytebane mm. Listen er ikke uttømmende. Bevaring av, reetablering og beplantning av vegetasjon og større skjermende trær forutsettes.
- f) Eksisterende terrengformasjoner og vegetasjon skal beholdes så langt mulig av hensyn til bokvalitet, trivsel, estetikk og omkringliggende omgivelser. Det skal beholdes et hensiktsmessig vegetasjonsbelte som god skjerming mot vei. Større eksisterende trær skal beholdes eller reetableres.
- g) Det skal etterstrebes å bevare Kollen og de større trærne her, som et naturgitt landskapsrom som bringer en ekstra kvalitet inn i området.
- h) Maks tillatt utnyttelsesgrad fastsettes i reguleringsplan.
- i) Ubebyggt areal skal i hovedsak være permeable flater av hensyn til god overvannshåndtering.
- j) Maks tillatt møne- og gesimshøyde for bebyggelse er henholdsvis 9 m og 7 m. Takvinkelen skal være mellom 20 – 40 grader. Det *kan* tillates høyere bebyggelse nærmest Storveien med gradvis nedtrapping mot bakenforliggende boligbebyggelse.
- k) Det skal fortrinnsvis etterstrebes gjenbruk/transformasjon/ombygging av eksisterende bygningsmasse og/eller materialer.
- l) Bebyggelsens uttrykk skal være småskala. Fasader skal brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av tydelige sprang, variasjon i høyder og hensiktsmessige arkitektoniske grep for å høyne det estetiske uttrykk.
- m) Det skal legges til rette for boenheter av variert størrelse.
- a) På gnr/bnr 3/239 skal renovasjonspunkt videreføres eller eventuelt gjenoppføres. Ved eventuell gjenoppføring av nytt renovasjonspunkt skal plassering avklares i reguleringsplan og vises i plankart.

#### **§ 5.5.2 Kombinerte formål innenfor område KBA2 (Trelasten)**

Innenfor området tillates oppføring av kombinert formål forretning, bevertning, bolig og hotell. Krav til utforming av hotell finnes i bestemmelsene i § 11 for bestemmelsesområde # 14.

Ved kombinert bolig-/næringsutbygging skal 1. etasje være utadrettet virksomhet som handel, bevertning og lignende som skaper aktivitet mot gaten. Det tillates etablert helårsboliger i 2. og 3. etasje, i samsvar med dagens regulering. Det tillates ikke etablert boliger i det utvidede sjøareal i ny plan. Boligbebyggelsen skal være helårsboliger. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsboliger tillates ikke. Hotell kan bygges på hele det regulerte området KBA2, inklusive sjøarealet.

Det skal ved detaljreregulering, planendring eller senest ved søknad om rammetillatelse sendes inn følgende dokumentasjon:

- Utomhusplan
  - Siktlinjer og bevegelsesmønster
  - Plassering og utforming av havnepromenade



- Bryggeplasseringer og –utforming samt antall båtplasser, offentlig og privat
  - Plassering av bebyggelse
- 3D-illustrasjoner
- Sol-/skyggediagram
- Geoteknisk rapport inneholdende geotekniske grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019
- Mobilitetsplan, som skal fremheve muligheter for minst mulig bilavhengighet. Planen skal vise løsninger for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil, varetransport og fossilfrie kjøretøy
- Støyutredning
- Konsekvensutredning av
  - Landskap
  - Naturmangfold på land og i sjø
  - Vannmiljø
- ROS-analyse

#### § 5.5.3 KBA3

Bebyggelsen på gnr/bnr/fnr. 3/1/199 skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting og/eller forretningsformål. Boligformål tillates ikke. I første etasje skal det være utadrettet virksomhet i første etasje ut mot Vadbenken.

#### § 5.5.4 Gnr/bnr 4/134, KBA4 (Hotelltomten)

- a) Innenfor område #23 tillates oppføring av kombinert formål til utadrettet virksomhet (hotell, forretning og bevertning).
- b) Grunnet den eksponerte beliggenheten må det ved regulering gjennomføres en landskapsanalyse.
- c) Atkomstforhold og parkering avklares i reguleringsplan. Utomhusplanlegging, bevaring og reetablering av vegetasjon skal prioriteres av hensyn til estetikk og overvannshåndtering.
- d) Ved utbygging skal terrengtilpasning vektlegges høyt. Omfattende fylling og planering av terreng skal unngås.

#### § 5.5.5 Storveien, KBA5 og øvrige KBA-områder

- a) Bebyggelse med fasade ut mot Storveien skal ha utadrettet virksomhet i første etasje ut mot veien. Det tillates lagt til rette for aktivering av fasadene og av gaterommet med sittegrupper og bevertning ut mot veien.
- b) Bebyggelsens uttrykk skal være småskala med høy arkitektonisk kvalitet. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 7 m. Dersom fasadenes lengder/bredder overstiger 12 m skal fasadene brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av tydelige sprang samt andre arkitektoniske grep for å dempe potensielle monotone, slette og mastodontiske virkninger. Takvinkelen skal være mellom 20 – 40 grader.
- c) Maksimal tillatt BYA inntil 70%.



#### § 5.5.6 KBA7, Herredshuset

Det gamle Herredshuset på gnr. 3 bnr. 263 skal benyttes til offentlig virksomhet. Bygningen tillates også benyttet til publikumsrettet virksomhet. De tilhørende utearealene skal være allment tilgjengelige. Bygningen skal ivaretas med dagens eksteriør. Det vises til bestemmelse § 10.1.1.

#### § 5.5.7 KBA8, Storveien husmannsplasser

- a) Den eldre bebyggelsen skal ivaretas og videreføres.
- b) Det kan åpnes for noe fortetting i form av boligbebyggelse innenfor området. Det forutsettes at eventuell ny bebyggelse tilpasses øvrig bebyggelse.

### § 5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

#### § 5.6.1 Trafo, ABA

- a) Innenfor ABA kan tillates midlertidig etablert trafo til betjening av elektrisk ferge.
- b) Etablering av trafo forutsetter utføring av høy estetisk kvalitet. Trafostasjon skal utformes i autentisk sjøbodstil og kles i rødt treverk med steinsatt saltak.
- c) Trafo/sjøbod skal ha saltak med vinkel mellom 30 og 45 grader.
- d) Trafo/sjøbod skal oppføres med gesims inntil 3,0 meter og møne inntil 4,5 meter.
- e) Maksimum BYA inntil 30 m<sup>2</sup>.
- f) Trafo plassert innenfor dette området forutsettes flyttet inn i fjellhall ved eventuell fremtidig realisering av fjellhall inne i Kollen.

#### § 5.6.2 Renovasjonspunkt, gnr. 511 bnr. 35

Det tillates etablering av et kommunalt renovasjonspunkt innenfor arealet avsatt til dette formål på gnr. 511 bnr. 35, i henhold til gjeldende renovasjonsforskrift. Det forutsettes at det etableres skjerming og vegetasjon (busker, små trær og liknende) som hever den estetiske kvaliteten på renovasjonspunktet og reduserer innsyn.

### § 5.7 Sentrumsformål

#### § 5.7.1 Fellesbestemmelser

- a) Minimum 20% av arealet innenfor det enkelte felt skal være offentlig tilgjengelig.
- b) Fasader skal brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av tydelige sprang i fasaden, ulike høyder og andre arkitektoniske grep for å høyne den visuelle kvaliteten.
- c) Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader.
- d) Det skal legges inn flere større vegetasjonssoner av hensyn til overvannshåndtering, oppbryting av harde flater og estetikk.
- e) Det skal tilrettelegges for at større trær kan etableres. Vegetasjonsdekker bør ha minimum 1,0 meters dybde.

#### § 5.7.2 Gnr 3 bnr 1 fnr 206 (SF)

- a) Innenfor området tillates kombinert formål; service, kontor, innendørs parkering forretning, bolig, bevertning.
- b) Eventuell parkering skal integreres i bebyggelsen. Åpen bakkeparkering tillates ikke.
- c) Minimum 50% av arealet i første etasje skal reserveres til utadrettet virksomhet.



- d) Bygningsmasse skal oppføres med møne- og gesimshøyder på *inntil* 9 og 7 meter. Det kan i reguleringsplan vurderes noe høyere bebyggelse mot Kollen med gradvis nedtrapping mot bakenforliggende boligbebyggelse.
- e) Maks tillatt utnyttingsgrad BYA 60%.

#### § 5.7.3 *Kombinerte formål (SF1, SF2, SF3)*

- a) Maks tillatt utnyttelsesgrad BYA 60%.
- b) For SF3 kan det tillates inntil 3 etasjer. Det er krav om bevertning eller annen utadrettet virksomhet i 1. etasje. Det kan tillates kontor/helårsboliger i 2. og 3. etasje. Det skal i tilfelle bolig etableres boenheter med varierte størrelser.
- c) Maksimal mønehøyde kote 10 og maksimal gesimshøyde kote 7.
- d) Havnepromenaden skal videreføres i henhold til gjeldende regulering.
- e) Skjærhalden Torv inngår i sentrumsformål SF1 og skal gjennomgå en betydelig oppgradering og opparbeides i henhold til bestemmelser tilknyttet bestemmelsesområde #12.
- f) Det skal sikres åpne siktlinjer mellom bakenforliggende bebyggelse og sjø.
- g) Schrambua er et viktig kulturminne og skal bevares. Eksisterende slipp på naboeiendom skal bevares. Slippen kan i fremtiden vedlikeholdes og utskiftes.

#### § 5.7.4 *Kombinerte formål (SF4)*

- a) Maks tillatt utnyttelsesgrad BYA 90%.
- b) Det tillates 3 etasjer. Det er krav om bevertning og annen utadrettet virksomhet i 1. etasje. Det tillates kontor/helårsboliger i 2. og 3. etasje.
- c) Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader.
- d) Maksimal mønehøyde kote 11, og maksimal gesimshøyde kote 9.
- e) Havnepromenaden skal videreføres i henhold til gjeldende regulering.
- f) Det skal sikres flere åpne siktlinjer og ganglinjer mellom bakenforliggende bebyggelse og sjø.

## § 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 6.1 *Kollektivknutepunkt, KK*

- a) Det tillates oppført leskur og ladetårn tilknyttet fergeteiet.
- b) Det kan ved reguleringsplan tillates etablert fremtidig flytende terminal ut fra fergeteiet.
- c) Det tillates ingen gjennomkjøring langs havna.

### § 6.2 *Fritids- og turistformål, FT*

- a) Bruksendring til fritidsboliger tillates under forutsetning om en felles omregulering av området.
- b) Ved omregulering til fritidsboliger skal det stilles rekkefølgekrav til bygging av en ny, sammenhengende havnepromenade rundt anlegget. Havnepromenaden og området for øvrig skal være åpen og tilgjengelig for allmenheten. Det vises videre til § 3.16.3.
- c) Utomhusplan skal legges fram sammen med planforslaget til reguleringsplanen.



- d) Inngjerding og stengsler som forhindrer gående og syklende tillates ikke.

### § 6.3 Torg, ST

- a) Torgplassen skal møbleres med attraktive sitteplasser, møteplasser, beplantningssoner og større trær.
- b) Ved beplantning av uteareal skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.
- c) Materialdekket på Torgplassen skal bestå av naturmaterialer som stein (heller, granitt, brostein eller liknende), gress og treverk. Asfalt tillates ikke.
- d) Torget skal utformes med høy arkitektonisk og estetisk kvalitet.
- e) Torgarealene skal være allment tilgjengelige fellesarealer, men deler av arealet kan benyttes til torghandel, uteservering og liknende.
- f) Ved opparbeidelse av torgplassen skal det utarbeides en utomhusplan, som viser leke- og oppholdsarealer, beplantning, belysning og møblering.

## § 7 Grøntstruktur

Grøntstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes.

### § 7.1 Omdisponering av areal

Dersom grøntstrukturen tillates omregulert eller benyttet til utbyggingsformål, skal tilsvarende eller bedre egnet erstatningsareal reguleres til grøntstruktur og opparbeides slik at grønnstrukturen i planområdet, etter kommunens skjønn, framstår som klart mer attraktivt enn før omdisponeringen.

### § 7.2 Friområde, FRI

I friområdene på Floren og ved rådhuset tillates ikke opparbeidelse av området eller oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Formålet med disse friområdene er å ivareta skogen som naturstruktur og skjermbelte. Det *kan* ved utvikling av Floren vurderes en annen plassering av friområdet dersom det anses som mer hensiktsmessig, det vises til § 5.5.3 bokstav i.

I andre friområder *kan* det tillates tilrettelegging/opparbeidning for lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel samt eventuelle andre friluftslivsfremmende tiltak som kan innpasses etter kommunens skjønn. Det vises til unntak fra plankrav jf. § 3.1.2b.

## § 8 LNF (landbruks-, natur og friluftformål)

### § 8.1 LNF for spredt bolig, næring og fritidsbebyggelse

Videreføring av gjeldende bestemmelser for LNF i kommuneplanens arealdel i sin helhet, med følgende tilleggsbestemmelse: På eiendommer i LNF-områdene er inngjerding og planting eller såing av annet enn stedeegne arter forbudt. Det skal utvises varsomhet med opparbeidelse av hager. Det vises til gjeldende begrensninger i kommuneplanens arealdel.



## § 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Tiltak innenfor arealene avsatt til *Småbåthavn* og til *Sjø, vassdrag - Kombinerte formål* forutsetter utarbeidelse av reguleringsplan med konsekvensutredning.

Forhold som skal belyses og avklares ved regulering av områdene er (listen er ikke utfyllende):

- Miljøfaglige utredninger i forhold til forurensning til luft, land- og vannmiljø
- Strømningsforhold, sedimentering og erosjon
- Bunn- og dybdeforhold
- Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- Naturmangfold
- Økosystemtjenester
- Kulturminner og kulturmiljø, herunder kulturminner under vann

### § 9.1 Småbåthavn

- a) Etablering av nye og utvidelse av eksisterende småbåthavner/brygger kan ikke skje før anlegget er del av en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land.
- b) Eventuell utvidelse av småbåthavn forutsetter at det ikke avsettes nytt landareal til parkering og manøvrering.
- c) I bryggeanlegg med 10 båtplasser eller mer skal det settes av minimum 20% merkede gjesteplasser til bruk for allmennheten.
- d) Innenfor bestemmelsesområde #11 tillates det oppført kran og slipp for båter.
- e) Det skal i tilknytning til småbåthavn legges til rette for allment tilgjengelige toalettfasiliteter.
- f) Der båter tas på land og spyles er det krav om etablering av oljeutskiller.

#### § 9.1.1 Havn

- a) Bruken av dagens fergeleie skal videreføres.
- b) Det tillates installasjon av ladeinfrastruktur og oppholdsareal/knutepunkt for reisende innenfor havneformålet.
- c) Det tillates etablering av fremtidig flytende terminal innenfor avsatt arealformål, HOS.

#### 9.1.2 Hvaler Gjestehavn

- a) Båtplassene innenfor området skal være offentlig tilgjengelige gjesteplasser for korttidsopphold.

#### 9.1.3 Ny gjestehavn ved Trelasten

- a) Antall båtplasser forutsettes avklart i reguleringsplan.
- b) Minimum 30 % av båtplassene skal være offentlig tilgjengelige gjesteplasser. Disse skal være godt merket.



## § 10 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

### § 10.1 Kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 c)

- i. I områder omfattet av hensynssonen skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø bevares.
- ii. Steingjerder i bestemmelsesområde #19 (Hvaler kirke og Prestegårdsskogen) skal beholdes.
- iii. Tiltak kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.
- iv. Utomhusanlegg og elementer som brygger, terrasseringer, trapper, gjerder, steinstolper, steingarder, steinkjellere, gamle frukttrær, karaktertrær, med videre skal beholdes i landskapet. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter. Skjøtsel og utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
- v. Gamle ferdselsårer som for eksempel steinhoggerveier, kjerreveier og smug skal bevares med dagens bredde og ikke asfalteres. Gamle veier utgjør en viktig del av Hvaler-landskapet og bør ikke utvides eller rettes ut. Store sammenhengende parkeringsflater tillates ikke.
- vi. Innenfor den automatisk fredete kirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

#### § 10.1.1 H570\_1 (Herredshuset gnr. 3 bnr. 263)

Den eksisterende bygningen skal ivaretas og videreføres med sin nåværende form, størrelse og fasade med omkringliggende areal.

### § 10.2 Naturmiljø H560

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at naturmangfoldet ikke blir skadelidende. Ved bevaringssoner rundt trær skal rotsonen ivaretas. Sjøområdene som er omfattet av hensynssone naturmiljø skal være inngrepsfrie soner. Det vises til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

### § 10.3 Landskap H550 (jf. PBL 11-8 c)

Naturtyper i utmark må ikke erstattes av ensartede gressplener eller "parkifisering". Stedegne arter skal ivaretas og reetableres. Hvalers særegne landskap og landskapsilhouetter skal bevares. Det vises til kommuneplanens arealdel § 3.4.

### § 10.4 Friluftsliv H530 (jf. PBL 11-8 c)

- a) Allmennhetens tilgjengelighet skal ikke forhindres innenfor hensynssonen.



- b) Innenfor områder omfattet av hensynssone friluftsliv må det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.

#### § 10.5 Båndleggingssone etter lov om kulturminner H730

- I. I områder fredet eller på annen måte vernet etter kulturminneloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med fredningsvedtakene og andre vernebestemmelser.
- II. Hvaler middelalderkirke og -gravplass er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og gravplassen med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.
- III. Registrerte skipsvrak innenfor hensynssonen skal ivaretas.

#### § 10.6 Faresone flomfare H320

Innenfor faresonen er det tillatt å etablere tiltak for fordrøyning og mot flom.

- I. For nye tiltak i områder som er utsatt for flom skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Det vises til § 3.6 bokstav b.
- II. For ny bebyggelse som berøres av hensynssonen skal ok gulv 1. etg skal ligge på flomsikker høyde k+2,5m.

#### § 10.7 Krav vedrørende infrastruktur H410 (jf. pbl § 11-8)

Innenfor hensynssonen tillates etablering av fjellhall for plassering av trafo, renovasjon mv. under friområde på Kollen. Det vises til bestemmelsesområde #13 i § 11.

## § 11 Bestemmelser tilknyttet bestemmelsesområdene

Bestemmelsesområdene er definert og sammensatt ut fra DIVE-analysen for Skjærhalden, vedlagt, som ble laget i forbindelse med forarbeidene til kommunedelplanen.

Bestemmelsesområdene skal nærmere definere utforming, høyder og utnyttelsesgrad for områdene. Dette for å kunne fortette med kvalitet på riktig sted, og samtidig ta vare på kulturmiljøet og landskapet, som er Skjærhaldens stedsegenhet.

#### Område #1 Rådhuset med omegn

- a) Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 7 m.
- b) Det skal benyttes varige og miljøvennlige materialer av høy kvalitet, som treverk og tegl. Det kan etter vurdering tillates etablert solceller på fasader og tak.
- c) Det stilles krav til særlig høy arkitektonisk kvalitet grunnet den eksponerte beliggenheten.
- d) Bygningenes samlede grunnflate (BYA) må ikke overstige 70 % av netto tomteareal.



- e) Det kan etableres et parkeringsanlegg/mobilitetshus innenfor areal avsatt til bebyggelse og anlegg. Det settes svært høye krav til estetikk, utforming og materialbruk.
- f) Eksisterende trær og vegetasjon skal bevares og videreføres, og bakken skal ikke planeres eller asfalteres.
- g) Eksisterende trær og vegetasjon i friområder skal bevares og friområdene være inngrepsfrie.

#### Område #2 Storveien

- a) Det skal ved nye tiltak legges inn beplantningssoner bestående av større trær ut mot veien.
- b) Storveien skal videreføres med to løp.
- c) Bebyggelse med fasade ut mot Storveien skal fungere aktiverende for gaterommet med utadrettet virksomhet i første etasje ut mot veien.
- d) Steingjerder, stolper og kantstein i granitt langs Storveien skal ivaretas.

#### Område #3 Floren

- a) Området skal utvikles med offentlig eller privat tjenesteyting, idrettsanlegg, boligbebyggelse, forretning, bevertning, jf. § 5.5.3 og § 5.5.4.
- b) Dersom samfunnshuset eller nærmiljøanlegget/idrettsanlegget flyttes/rives, skal det erstattes innenfor bestemmelsesområdet med minst like store arealer og økt kvalitet.
- c) Friområdene på bestemmelsesområdet skal bevares som identitets- og trivselsskapende grøntområder i bebyggelsen, bl.a. jf. § 5.5.3, bokstav i.
- d) Det skal bevares og etableres grønne og skjermende vegetasjonssoner mot vei, friområder og bebyggelse.
- e) Parkering skal fortrinnsvis løses under bakkeplan i området.

#### Område #4 Uthogget og Kjølholtveien

- a) Området skal utvikles med åpen eller konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Maksimal utnyttelse per tomt er 40 % BYA.
- c) Bebyggelsens uttrykk skal være småskala. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 7 m. Fasader skal brytes opp. Takvinkelen skal være mellom 20 – 40 grader.
- d) Minimum 60% av tomten skal være permeabel som tillater vann å trenge gjennom.
- e) Det skal legges til rette for trivselsskapende og naturvennlige grøntområder i bebyggelsen.
- f) Det tillates etablert friområder, lekeplasser og nærmiljøanlegg internt på området.

#### Område #5 Østerhaug

- a) Området kan utvikles til offentlig og privat tjenesteyting.
- b) Maksimal utnyttelse er 70 % BYA.
- c) Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 7 m.
- d) Det skal benyttes varige og miljøvennlige materialer, som treverksmaterialer, tegl og liknende. Det tillates etablert solceller på fasader og tak.
- e) Det stilles krav til høy kvalitet på arkitektur, materialbruk og i utomhusområder.



- f) Overvannshåndtering skal sikres på egen eiendom ved bruk av permeable flater, som trær og annen stedegen vegetasjon.
- g) Parkeringsdekning er i henhold til maksimumsbestemmelser. Asfalterte flater skal brytes opp med beplantningssoner.

#### Område #6 Kjølholt

- a) Området er underlagt hensynssone H810 med krav om felles detaljregulering.
- b) Området skal primært utvikles til boligområde. Det kan tillates offentlig eller privat tjenesteyting eller en kombinasjon av disse. Ved etablering av offentlig eller privat tjenesteyting er intensjonen primært tilrettelagte boliger for eldre som erstatning/supplement for dagens sykehjemsplasser.
- c) Det kan etter vurdering tillates etablering av strøktjenlig virksomhet i området. Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet. Eksempler på tiltak kan være mindre legekantor, tannlekantor, frisør og familiebarnehage. Tiltak skal ikke medføre miljøbelastninger på nærområdet eller medføre støyende aktiviteter.
- d) Maksimal utnyttelse per tomt er 40 % BYA.
- e) Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 7 m.
- f) Ankomst til området skal være fra Sigrid Bjørseths veg.
- g) Ved utbygging skal terrengtilpasning vektlegges tungt. Terrengformasjoner skal ivaretas. Sprengningsarbeider skal reduseres til et minimum. Omfattende fylling og planering av terreng er ikke tillatt.
- h) Det skal avsettes grendelekeplass i reguleringsplan, jf. § 3.7.2.
- i) Det skal være ferdig etablert nødvendig infrastruktur, som vegstruktur, vann, avløp, fiber, og tilfredsstillende slokkevannskapasitet før bebyggelsen kan tas i bruk.
- j) Nettanlegg (master) på området forutsettes lagt i bakken ved utbygging.

#### Område #7 Kristinelia

- a) Kristinelia skal utvikles som boligområde.
- b) Før realisering av boligbebyggelse må det reguleres inn en ny vei til boligområdet. Eksisterende turveitrasé til Stenlia skal videreføres ved fremtidig utvikling av Kristinelia.
- c) Ved ønske om realisering av reguleringsplan for Kristinelia skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert, jf pbl § 12-4.

#### Område #8 Prestehavna og Prestegårdsskogen nord

- a) Området skal utvikles med åpen småhusbebyggelse.
- b) Noe boligfortetting som er underordnet eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur kan tillates, med forutsetning om at den stedegne byggeskikken skal være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Det kan tillates etablert solceller på fasader og tak.
- c) Maksimal utnyttelse per tomt er 30 % BYA.
- d) Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m og 7 m.
- e) Minimum 60% av tomten skal være permeable flater.



### Område #9 Prestegårdsskogen syd

- a) Området skal utvikles med åpen småhusbebyggelse.
- b) Maksimal utnyttelse per tomt kan være inntil 40 % BYA, dersom dette tar tilfredsstillende hensyn til estetikk, bygde og naturlige omgivelser.
- c) Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 8 m og 6 m.
- d) Det stilles krav til høy kvalitet på arkitektur og materialbruk.
- e) Det skal benyttes varige og miljøvennlige materialer, som treverksmaterialer, tegl og liknende. Det tillates etablert solceller på fasader og tak.
- f) Minimum 60% av tomten skal være permeable flater.

### Område #10 Hvileberget

- a) For fritidsbebyggelse innenfor bestemmelsesområdet gjelder kommuneplanens bestemmelser i § 5.2.4 og § 5.2.6, eller den til enhver tid gjeldende bestemmelse for tilsvarende bebyggelse i strandsonen og i 100-metersbeltet.
- b) Eksisterende fritidsboliger i området kan bruksendres til helårsbolig ved søknad, under forutsetning at krav til helårsbolig er oppfylt iht. TEK17.
- c) Ny bebyggelse tillates ikke. Riving og gjenoppføring av uthus, anneks, bod og lignende frittliggende byggverk tillates ikke.
- d) Fremføring/etablering av VA-ledninger til anneks, uthus, bod og andre frittliggende byggverk på fritidseiendom tillates ikke.
- e) Etablering av hekk, tuja e.l. tett vegetasjon i strandsonen tillates ikke.  
Parkifisering/opparbeiding av naturlig terreng ved steinlegging, rulleplen, gjerder, frittstående lys og lignende privatiserende anlegg, bygninger og konstruksjoner tillates ikke.

### Område #11 Stolen/Vekkopp

- a) Bebyggelse innenfor eksisterende formål sjøboder/næring skal videreføres i "sjøbodstil" med saltak med takvinkel mellom 32 - 38°. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyde ikke mer enn 6 m. Største lengde skal i prinsippet ikke overstige 10 m. Det skal benyttes enkeltkrum tegl som taktekkingsmaterialer og farge for bebyggelsen skal i utgangspunktet være tradisjonell «sjøbodrød».
- b) Området skal ikke benyttes til parkering. Grøntareal og parkanlegg skal erstatte parkering. Anlegget skal være åpent for allmenheten og «Skjærhalden-Stien» skal gå langs bryggeanlegg.
- c) På areal regulert til havneservice skal bebyggelsen ikke overstige gesims- og mønehøyde på hhv 7 og 9 m inkl. sokkel. Høyden skal avpasses bygningens funksjon.
- d) Største tillatte tomteutnytting for Stolen avklares i reguleringsplan.
- e) På eiendommen gnr. 3 bnr. 208 tillates etablert beredskapssenter med nye lokaler for redningsselskapet, Skjærgårdstjenesten og eventuell annen sjøbasert næringsbebyggelse. Ny bebyggelse skal hensynta eksisterende terreng og omgivelser i størst mulig grad.
- f) Ved eventuelle omreguleringer i området stilles det rekkefølgekrav til bygging av en ny, sammenhengende havnepromenade rundt området. Havnepromenaden og området for øvrig skal være åpen og tilgjengelig for allmenheten. Det vises videre til § 3.16.3.



- g) Stolen friområde er en identitets- og trivselsskapende landskapsformasjon i Skjærhalden der det åpnes for en omregulering til bebyggelse og anlegg i form av offentlig/privat tjenesteyting, forretning, bevertning, kontor, samt stedstilpasset næringsbebyggelse. Ved regulering skal det legges inn hensiktsmessige byggegrenser samt utformes bestemmelser som sikrer kvalitet i utformingen. Ved en eventuell fremtidig omregulering av Stolen skal det vektlegges god tilpasning til landskapet og nedtoning av bebyggelse. Eventuell ny bygningsmasse skal være utført med høy visuell kvalitet. Det vektlegges god tilpasning til resten av bebyggelsen på Skjærhalden. Boliger/ fritidsboliger tillates ikke.
- h) Området bør utvikles til et attraktivt sted for å «strekke» sentrum mot vest. Området skal holdes tilgjengelig for alminnelig ferdsel. Ytterligere fyllinger i sjøen tillates ikke. Parkeringsplasser skal opparbeides uten asfalt og med beplantning og grendepreg. Bebyggelsen skal beholde sjøbod-stil.
- i) Den kommunale pumpestasjonen på gnr. 3 bnr. 235 tillates videreført og utvidet. Ved en eventuell utvidelse skal bygget oppføres i sjøbodstil.
- j) Stranden sør på området skal beholdes og oppgraderes som allment tilgjengelig friluftsområde.

#### Område #12 Strandveien, Torget

- a) Siktlinjer mot sjøen skal etableres ved utbygging, slik at sjøen er synlig gjennom området.
- b) På Skjærhalden Torg tillates oppføring av torgboder og faste installasjoner som øker Torgets attraktivitet for publikum.
- c) Torget skal møbleres med attraktive sitteplasser, møteplasser, vann- og kunstinstallasjoner, beplantningssoner og større trær.
- d) Ved beplantning av uteareal skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.
- e) Materialdekket på Torget skal bestå av naturmaterialer som stein (heller, granitt, brostein eller liknende) og treverk. Områder med gress kan etableres. Asfalt tillates ikke.
- f) Torget skal utformes med høy arkitektonisk og estetisk kvalitet.
- g) Torgarealene skal være allment tilgjengelige fellesarealer, men deler av arealet kan benyttes til torghandel, uteservering og liknende.
- h) Torgarealet skal være bilfritt, med unntak av vareleveranser.
- i) Ved en eventuell ny opparbeidelse av Torget skal det utarbeides en utomhusplan, som viser leke- og oppholdsarealer, beplantning, belysning og møblering.
- j) Schrambua er et viktig kulturminne og skal bevares. Eksisterende slipp på naboeiendom skal bevares. Slippen kan i fremtiden vedlikeholdes og utskiftes.
- k) To båtplasser (fortrinnsvis beliggende ved flytebryggen nord for Schrambua og som er lett tilgjengelige med bil) skal merkes med handicapskilt.

#### Område #13 Kollen

- a) Innenfor bestemmelsesområdet på arealet med hensynssone H410 tillates oppføring av trafo, venterom for ferge og renovasjon integrert i fremtidig fjellhall (jf. § 3.1.2 bokstav b og § 10.9).
- b) På Kollens overflate tillates ikke vesentlig opparbeidelse av området eller oppføring av bygninger, utover et eksternt venterom for ferge. Eksisterende vegetasjon skal



bevares. Formålet med bevaring av Kollen er å ivareta et viktig landskapselement og tilrettelegge for allmenhetens tilgang til friluftsområder.

- c) På Kollens overflate tillates enkel tilrettelegging for allmenn ferdsel, i form av konstruksjoner som benker, informasjonsskilt, steintrapp, gangbro og liknende. Det skal primært benyttes trematerialer. Tiltak skal tilpasses landskapet, og terrenginngrep skal minimeres.
- d) Kornmagasinet skal ivaretas og videreføres med sin nåværende form, størrelse og fasade.

#### Område #14 Trelasten

- a) Maks tillatt utnyttelsesgrad 90 % BYA.
- b) Maks tillatt mønehøyde er henholdsvis kote +11 m.
- c) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader.
- d) Ny bebyggelse skal utføres i naturmaterialer, og brytes opp i mindre bygningsvolumer ved hjelp av vertikale material- og fargeskift.
- e) Det tillates oppført bebyggelse i 2 etasjer pluss saltak.
- f) Ok gulv 1. etg skal ligge på flomsikker høyde k+2,5m.
- g) Innenfor avsatt byggegrense tillates oppført hotell med inntil 100 rom, funksjoner som naturlig tilknyttes hoteldrift, samt servering/beverning. Samlet BRA skal ikke overskride 5000 m<sup>2</sup>.
- h) Parkering tillates etablert i parkeringskjeller, med inntil 50 parkeringsplasser. Det kan tillates noen få parkeringsplasser på terreng mot nordvest, som HC-parkering og oppstillingsplass for varelevering og utrykningskjøretøy.
- i) Utfylling i sjø tillates ikke. Anlegg i sjø skal etableres på påler, som brygger e.l.
- j) Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres nødvendige utredninger for å ivareta geotekniske og biologiske forhold i sjø.

#### Område #15 Gilbo

- a) Innenfor bestemmelsesområdet tillates videreføring av åpen småhusbebyggelse.
- b) Ved en utvidelse skal opprinnelig bygningsstruktur fremmes, og tilbygg/påbygg skal underordnes hovedbygget.
- c) Maks tillatt utnyttelse er 30 % BYA.
- d) Maks tillatt møne- og gesimshøyde er 9 m og 7 m.
- e) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader.
- f) Eksisterende vegetasjon og terrengoverflater skal beholdes og reetableres.
- g) Minimum 60% av tomtens areal skal være permeabel.
- h) Materialbruk, utforming og farge på gjerder, forstøtningsmurer skal være i samsvar med tilsvarende utforming av eksisterende anlegg i og umiddelbart utenfor området.
- i) Innenfor areal avsatt til friområde (gnr/bnr 5/31) kan det etableres beverning. Dette kan etableres i eksisterende bebyggelse. Innenfor området kan det også tillates aktivitetsskapende og publikumsvennlig tjenesteyting (kajakklagring/-utleie ol.).

#### Område #16 Kristinelundfjellet

- a) Området skal videreføres som LNF-område med spredt fritidsbebyggelse. Ny bebyggelse tillates ikke.
- b) Ved endringer av eksisterende bebyggelse skal arkitektonisk stilart videreføres.



### Område #17 Stenlia og område # 18 Stenane

- a) Det kan åpnes for noe fortetting på tomtene mot Kristinelundfjellet.
- a) Noe boligfortetting skal underordnes eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur. Det forutsettes at stedegegn byggeskikk og naturlige omgivelser er retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Det stilles krav til småskala bygningsvolumer.
- b) Eksisterende vegetasjon skal beholdes og nye vegetasjonsfelter etableres. Fylling og planering av terreng skal unngås.
- c) For nye tiltak tillates ikke asfalt grunnet utfordrende overvannsproblematikk som følge av eksisterende topografi i kombinasjon med høy grad av harde flater i området. Overvann skal infiltreres i grunnen og håndteres på egen eiendom.
- d) Minimum 60% av tomten skal være permeabel, som tillater vann å trenge gjennom.
- e) Maksimum BYA 35%.

### Område #19 Hvaler kirke og Prestegårdsskogen

- a) Eksisterende bebyggelse skal videreføres med opprinnelige farger og detaljer.
- b) Det tillates ikke asfaltdekke innenfor bestemmelsesområdet.
- c) Eventuell utvidelse av kirkegård forutsettes avklart gjennom reguleringsplan.
- d) Eksisterende trær skal bevares innenfor bestemmelsesområdet.

### Område #20 Rove

- a) Bygningene på gnr/bnr. 3/11 og 3/19 skal videreføres som grendehus.
- b) Uteområdene skal benyttes til idrettsformål.
- c) Eksisterende terrengoverflater skal beholdes. Fylling og planering av terreng skal unngås.
- d) Det tillates ikke asfalt innenfor bestemmelsesområdet.
- e) Innenfor arealet avsatt til idrettsanlegg tillates det langtidsparkering.

### Område #21 Kjølholtåsen

- a) Området skal videreføres som et LNF-område med spredt fritidsbebyggelse. Nye fritidsboliger tillates ikke. For fritidsbebyggelse innenfor bestemmelsesområdet gjelder kommuneplanens bestemmelser.
- b) Ny bebyggelse tillates ikke. Riving og gjenoppføring av uthus, anneks, bod og lignende frittliggende byggverk tillates ikke.
- c) Fremføring/etablering av VA-ledninger til anneks, uthus, bod og andre frittliggende byggverk på fritidseiendom tillates ikke.
- d) Etablering av hekk, tuja e.l. tett vegetasjon i strandsonen tillates ikke. Parkifisering/opparbeiding av naturlig terreng ved steinlegging, rulleplen, gjerder, frittstående lys og lignende privatiserende anlegg, bygninger og konstruksjoner tillates ikke.
- e) Eksisterende fritidsboliger i området *kan* brukesendres til helårsbolig ved søknad, under forutsetning av at krav til helårsbolig kan tilfredsstilles iht. TEK17 og at det ligger til rette for dette iht beliggenhet og infrastruktur.
- f) Utnyttelsesgrad, høyder og infrastruktur må avklares i reguleringsplan. Videre må tomtestruktur, plassering av adkomst til ny og eksisterende bebyggelse, parkering etc. løses i reguleringsplan.
- g) Bebyggelsen skal plasseres så lite synlig som mulig, spesielt sett fra sjøen og viktige ferdselsårer.



#### Område #22 Kroksand/Gilbergodden

- a) Kroksand skal brukes og utvikles som friområde.
- b) Kystlinje langs Kroksand skal beholdes inngrepsfritt (uten fyllinger eller mudring).
- c) Eksisterende bebyggelsesstruktur på Gilbergodden skal videreføres.
- d) Det tillates oppføring av flytende badstue innenfor det regulerte badeområdet.

#### Område #23 Stenheim (gnr/bnr 4/30, 4/134 og 4/136)

- a) Tretrappa på gnr/bnr 4/30 og 4/134 skal bevares for å videreføre tilgjengelighet til eiendommen fra Strandveien.
- b) Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av hotell, bevertning og forretning.
- c) Maksimum utnyttingsgrad er 70 % BYA.
- d) Maks tillatt møne- og gesimshøyde er 9 m og 7 m.
- e) Ny bebyggelse skal i størst mulig grad hensynta bebyggelsen bakenfor.
- f) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader.
- g) Bebyggelsens uttrykk skal ha småskala-uttrykk og tilpasses eksisterende bygningsstruktur. Fasadene skal brytes opp i ulike bygningsvolumer ved hjelp av tydelige sprang, variasjoner i høyder samt andre egnede arkitektoniske grep for å dempe høydevirkningen.
- h) Bygningsmassen skal tilpasses terrenget. Sprengning og fyllinger skal unngås. Det tillates parkeringsanlegg under bakken. Dette skal avklares i reguleringsplan.