



Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

Innhold

100 § 1-5 Kapittel: Virkning av arealplaner	2
200 § 3-6 Kapittel: Tettstedsavgrensning	2
300 § 11-7 Kapittel: Bebyggelse og anlegg	2
400 § 11-8 Kapittel: Hensynssoner	9
500 § 11-9 Kapittel: Generelle bestemmelser til arealdel	10
600 § 11-10 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 1-4	19
700 § 11-11 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 5 og 6 «LNF»	19
Vedlegg: Tabell T-521 spesifiseringer til bestemmelse § 521:	20
R - Generelle retningslinjer for sentrumsplanen	21

Separate vedlegg:

Oversikt over arealformål med feltkode

*Oversikt over reguleringsplaner, tabell G: gjeldende og tabell P: pågående (til orientering)
Midlertidige koder i mindre skriftstørrelse i første kolonne viser til gjeldende arealdel og sentrumsplan.*

Versjon:

26.02.2021 Planforslag

20.04.2021 Påførte **endringer** etter KS – vedtak 21/026

§ 304 "Skjelle (B11)" med beskrivelse

§ 313 "Boligfelt Skjelle (SV06)"

§ 309 "Idrettshall, utviding (BIA01)" med beskrivelse

§ 603 Endring maks tomtestørrelse fra 900 til 1000 m². økning etter skjønn blir 1100 m².

§ 521 Tabell T-521: min. og maks. antall biler for lav- og høyblokk endret til 1,0 (0,7) respektive 1,5 (1,0).


§ 306 BS04: utvides med "Innenfor området avsettes tiltak for tømmestasjon for bobiler."

Errata:

§ 302 Nærmere forklaring ift. mønehøyde: "Gesimshøyde i tilfelle flate tak er maks 8 meter."

§ 304 "Se § 501 om krav for detaljregulering ..." 501 erstattet av 507

§ 314 oppdatert strekning gsv: "-Lundsveien, Koffeldåsen, 330 m (B01)"

		Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
datert	20.04.2021	<i>Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
100 § 1-5 Kapittel: Virkning av arealplaner		
101	§ 1-5	Bestemmelser og retningslinjer for Sentrumsplanen, plannummer 2020 0001. Sentrumsplanen med nummer 2014 0001 vedtatt av Kommunestyret 24.02.2015, sak 15/006 og sist endret 03.09.2019, oppheves. Bestemmelser (se § nr.) er juridisk bindende. Retningslinjer (R...) gir veiledning om hvordan kommunens egne satsingsområder og strategier skal gjennomføres med nærmere angitte vilkår og prioritering. Det ikke gir rett til hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.
102	§ 1-5	Bestemmelser og retningslinjer gjelder for hele planområdet for Sentrumsplanen Sentrumsplanen skal sikre en arealbruk fram til 2033 i samsvar med de langsiktige satsingsområder og strategier for samfunnsutviklingen vedtatt i samfunnsdelen og i henhold til gjeldende plan- og bygningsloven. I alle arealplaner skal det tas hensyn til - befolkningsvekst - folkehelse og levekår (inkludert barn og ungens interesser) - klima og energi - kommunens organisasjon og økonomi.
103	§ 1-5 § 11-8 f)	Reguleringsplanene vist i tabell G i vedlegg «Oversikt over reguleringsplaner», skal gjelde foran Sentrumsplanen. Sentrumsplanen vil likevel supplere og utfylle reguleringsplanene der disse er tause. Gjeldende arealplaner vises som hensynssone H910_ jf. pbl § 11-8 bokstav f).
104	§ 1-5 § 11-17	Arealdel og Kommunedelplan «sentrumsplanen»: Arealdelen med nummer 2016 0003 vedtatt av kommunestyret 03.09.2019, sak 19/069, erstattes delvis med arealer avsatt i denne sentrumsplanen.
105	§ 1-5 § 12-14	Reguleringsplaner: Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet som følge av sentrumsplanen: 19980001 Vollgård boligfelt 20030001 Brekkeåsen boligfelt 20030002 Idrettsåsen boligfelt 20050003 Karlsrudengen boligfelt 20130001 Europris og Kiwi
200 § 3-6 Kapittel: Tettstedsavgrensning		
201	§ 3-6	Sentrumsplanens plangrense er også tettstedsgrense for langsiktig tettstedsbebyggelse ifølge føringer i Fylkesplanen for Østfold fra 2018.
300 § 11-7 Kapittel: Bebyggelse og anlegg		
301	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse (B) <u>Frittliggende småhusbebyggelse (BFS):</u> Det er avsatt nåværende og framtidige arealer for enebolig og tomannsbolig i revidert sentrumsplanen, se vedlagt tabell. Enebolig, eventuelt med sekundærleilighet:



Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 **Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen**

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		<p>Enebolig er en frittliggende bygning som er beregnet på en husstand. Enebolig kan inneholder sekundærleilighet* med et bruksareal på minimum 25 m² og maks 70 m². * Sekundærleilighet er klart mindre enn hoved boenhet og er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sover- og sanitærrrom. For minimum og maks tomtestørrelse se § 603. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 30 %.</p> <p>Tomannsbolig: Tomannsboliger er en bygning beregnet å bli bebodd av to familier eller husstander. Det kreves at de to leilighetene er like, speilvendt like, eller tilnærmet like og likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig brukes bare om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Boenhetene i en tomannsbolig kan ha separat eller felles inngang. For minimum og maks tomtestørrelse se § 603. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 30 %</p> <p>Konsentrert småhusbebyggelse (BKS): Det er avsatt nåværende og framtidige arealer for -flermannsbolig på maks 2 etasjer skal ha maks 4 boenheter, -rekkehus på 1 etasje skal ha maks 6 boenheter i sammenhengende rekke. For minimum og maks tomtestørrelse se § 603. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %.</p>
302 319	§ 11-7 p 1	Det kan oppføres småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer. Bygninger skal ha saltak, valmet tak eller pulttak med vinkel mellom 7 og 45 grader, eller flate tak. Mønehøyde er maks 8 meter. Gesimshøyde i tilfelle flate tak er maks 8 meter. Høyde måles i henhold til byggteknisk forskrift (<u>se fotnote</u>).
303 320	§ 11-7 p 1	Nåværende småhusbebyggelse – fortetting: a) Småhusbebyggelsen skal være åpen og med småhuskarakter. Ved behandling av søknader om deling og byggesøknader i områdene for åpen småhusbebyggelse skal det legges vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakter områdene og enkelteidommene har. Hensyn til grøntstruktur, klimatilpasning og størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal står sentralt. Deling og etablering av nye boenheter tillates bare i den grad det ikke fører til at området eller enkelteidommens kvalitet eller karakter svekkes vesentlig. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum og materialbruk, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og bra tilpasset eksisterende terreng. b) Tomtestørrelse skal være iht. ny bruk og har maks 4 boenheter . I delingssaker hvor det er noen form for tvil om hvorvidt tomten kan bebygges med ønsket kvalitet etter gjeldende bestemmelser, kan kommunen kreve at rammesøknaden sendes inn sammen med delingssøknaden for parallell behandling. (<i>Se tilleggsbestemmelser om tomtestørrelse.</i>)
304 321	§ 11-7 p 1	Framtidig småhusbebyggelse Koffeldåsen (B01): Samlet areal, felt B01, langs Lundsveien på om lag 455,6 dekar skal områdereguleres før det igangsettes detaljregulering i ulike trinn. Det skal utrede arealformål for varierte boligtyper, hovedveier, friområder (buffersone mot Fjellshagen) og offentlig tjenesteyting (barnehagen og barneskole) samt uteopphold.



Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		<p>En del av områderegulering er sikring av infrastruktur som er grunnleggende for videre detaljreguleringer.</p> <p>Områderegulering kan deles opp i areal for detaljregulering på om lag 128,0 dekar nærmest langs Lundsveien og resterende på om lag 327,6 dekar. Utbygging skal starte etter at andre framtidige boligfelt er regulert og startet med bygging.</p> <p><u>Holstadåsen øst (B02+B03):</u> Samlet areal på om lag 50 dekar skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. I tillegg skal det utformes minst en lavblokk. Adkomstveier og gang- og sykkelveier, SV01 t.o.m. SV05, knyttes til eksisterende veier.</p> <p><u>Finland (BFS04):</u> Nåværende boligbebyggelse, se bestemmelsen § 542 om tilpasset byggegrense.</p> <p><u>Hoel (B05):</u> Samlet areal langs Vollveien og Elgveien på om lag 11,6 dekar skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Det skal vurderes gang- og sykkelvei langs Svinndalveien.</p> <p><u>Koffeld (B06+B07):</u> Samlet areal langs Sagveien på om lag 17,2 dekar skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Det prioriteres omsorgsboliger. Avkjøringer fra Sagveien. Eksisterende grønt skal utvikles mest mulig til friområde.</p> <p><u>Skjelle søndre (B08):</u> Samlet areal på om lag 27,3 dekar skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Eksisterende avkjøringer fra Lundsveien vurderes / brukes.</p> <p><u>Karlsrudden (B09):</u> Samlet areal langs Engskeiva på om lag 18,0 dekar skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. I tillegg er tilstøtende nåværende boliger og adkomstveier en del av reguleringsplan.</p> <p><u>Østereng (B10):</u> Samlet areal langs Koffeldveien på om lag 5,6 dekar skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper.</p> <p><u>Skjelle (B11):</u> Samlet areal langs nordside av Lundsveien på om lag 20,0 dekar skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. I tillegg er tilstøtende veiareal og nåværende bolig del en del av reguleringsplan som skal utredes buffersoner mot Lundsveien og Fjellshagen næringsbebyggelse.</p> <p><i>Se § 507 om krav for detaljregulering for framtidige arealformål.</i></p>
305 322	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Sentrumsformål (BS) <u>Blokkbebyggelse:</u> a) Det er avsatt nåværende og framtidige arealer for sentrumsformål langs begge sider av Storveien (se vedlagt tabell med feltkoder).



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		<p>Det kan bygges lav- og høyblokk, avhengig av delområde. Øverste etasje er tilbaketrukket.</p> <p>b) Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområde, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltak påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder sol- og lokalklimatiske forhold.</p> <p>c) Ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse inntil eksisterende småhusbebyggelse skal det gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder.</p> <p>d) Det kreves godkjent detaljreguleringsplan for utbygde områder innenfor sentrumsformål kan bebygges. Det kreves også detaljsreguleringsplan dersom eksisterende bebyggelse skal rives for å erstattes med nye bygg innenfor område avsatt til sentrumsformål.</p> <p>e) Grad av utnyttning: prosent bebygd areal (%-BYA) avklares gjennom detaljregulering.</p> <p>Lavblokk er bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer. Maks høyde er 15 meter over gjennomsnitt planert terreng*.</p> <p>Høyblokk er bygning med fire eller flere boenheter og med flere enn fire etasjer. Maks høyde er 18 meter over gjennomsnitt planert terreng* er knyttet mot 4 etasjer og 1 tilbaketrukket 5. etasje. (* se fotnote om byggeteknisk forskrift.)</p>
306 323	§ 11-7 p 1	<p>Bebyggelse og anlegg: Delområder for Sentrumsformål (BS)</p> <p>Blokkbebyggelse med andre bebyggelse og anlegg (BS01): Avsatte arealformål med feltkode BS01 i søndre strøk langs Storveien skal være lav-/høyblokk. Boliger skal kombineres med forretninger, kontor, bevertning, torg og offentlig og privat tjenesteyting.</p> <p>Blokkbebyggelse for boliger (BS02): Avsatte arealformål med feltkode BS02 i nordre strøk langs Storveien skal være lavblokk for bare boliger.</p> <p>Europris – Kiwi (BS03): Nåværende sentrumsformål for forretning, butikk, e.l.</p> <p>Rema – Apotek – YX bensinstasjon (BS04): Nåværende sentrumsformål for forretning, butikk, kontor, e.l. Videre utvikling mulig for fortetting med kvalitet med tilrettelagt infrastruktur. Innenfor området avsettes tiltak for tømmestasjon for bobiler.</p> <p>Felles for BS01,03 og 04: Det skal ikke etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m². Innenfor samlet sentrumsformål BS01, 03 og 04 tillates en netto økning i bruksareal knyttet til varehandel på inntil 50 % i forhold til 2014-nivå på 5500 m².</p>
307 324	§ 11-7 p 1	<p>Bebyggelse og anlegg: Offentlig og privat tjenesteyting (-)</p> <p>Nåværende arealformål (se tabell) for: Administrasjonsbygg BAD, barnehager BBH, skoler BU, dagsenter BIN, sykehjem BIN, institusjon BIN, trygdebolig BOP, omsorgssentre BOP, religionsutøvelse BR og forsamlingslokaler BFL.</p>



Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		<p>Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %. Ved eventuelle endringer kan kommunen kreve detaljregulering.</p> <p><u>Vestgård skole (BU01):</u> Framtidig videre utvikling for Vestgård skole.</p> <p><u>Tverrlinna BIN01:</u> Framtidig offentlig og privat tjenesteyting (institusjon) for videre utvikling av Sollia komplekset mot sør, 16 dekar, og tilrettelegging av infrastruktur, bl.a. gang- og sykkelvei langs nordsiden av Tverrlinna.</p>
308 325	§ 11-7 p 1	<p>Bebyggelse og anlegg: Næringsbebyggelse (BN)</p> <p><u>Næringsbebyggelse:</u> Bygninger som faller inn under næringsbebyggelse er: forretning, detaljhandel, kontor, butikk, industri og lager.</p> <p><u>Skiptvet Mølle BN01:</u> Området er avsatt til nåværende næringsbebyggelse for Skiptvet Mølle og andre forretninger, detaljhandel, industri, lager og kontor. Maks mønehøyde for området er kote +156,60 meter. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 50 %. Ved eventuelle endringer kan kommunen krever detaljregulering.</p> <p><u>Skiptvet Mølle vest BN02:</u> Området er avsatt til framtidig næringsbebyggelse vest for Skiptvet Mølle for videre utvikling av forretninger, detaljhandel, industri, lager og kontor. Maks mønehøyde er en del av utredningskrav ved detaljregulering. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 50 %.</p> <p><u>Fjellshagen BN03:</u> Området er avsatt til nåværende og framtidige næringsbebyggelse, med formål mot industri, lager og kontor. Før utbygging innenfor avsatt areal for framtidig næringsbebyggelse kan skje er det krav om reguleringsendring av planene med nummer 19990001 og 20030003, med søkelys på veier og infrastruktur. Innenfor området ligger høydebasseng for vannforsyning, se BVA. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 50 %.</p>
309 311	§ 11-7 p 1	<p>Bebyggelse og anlegg: Idrettsanlegg (BIA)</p> <p>Nåværende arealformål for Idrettshallen, fotballbane, ballbinge ved Vestgård skole, aktivitetslek ved Kirkelund skole og trialbane ved Fjellshagen (se 20030003). Deler av nåværende lysløype er merket med feltkode BST.</p> <p><u>Idrettshall, utvidelse (BIA01):</u> Nåværende idrettshall skal utvides mot øst på avsatt areal (BIA01) på om lag 1,8 dekar.</p>
310 312	§ 11-7 p 1	<p>Bebyggelse og anlegg: Grav- og urnelunder</p> <p>Nåværende arealformål på Skiptvet kirke viser samlet areal for kirke og andre bebyggelse og anlegg. Detaljregulering for Skiptvet kirke med plannummer 2010 0001 gjelder fram for sentrumsplanen. Ved eventuelle endringer i utomhusplan skal reguleringsplanen rulleres.</p>
311 326	§ 11-7 p 1	<p>Bebyggelse og anlegg: Andre typer</p> <p>Nåværende energianlegg for kraftlinje Vamma på østsiden av Meieribyen opprettholdes etter energiloven, se feltkode BAB.</p>



Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		Nåværende vannanlegg på nordsiden av Fjellshagen er høydebasseng som del av forsyningsnett for vann, se feltkode BVA.
312 327	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Uteoppholdsareal <u>Uteoppholdsareal (BUT):</u> Avsatte arealer i sentrumsplan ligger mellom boligfelt og andre bebyggelse. Uteoppholdsarealer skal sikres i arealplaner. Arealer har etablerte turstier og stikkveier. I tillegg til friområder har disse arealer utstyr som nevnt i den til enhver tid gjeldende « <u>lekeplassnormen</u> ». <u>Lekeplass (BLK):</u> Avsatte arealer på minst 150 m2 skal utformes for lek med tilrettelegging av lekeutstyr, benker og tiltak jf. typer «sandlek 1» og «sandlek 2». Framtidige arealer er avsatt langs følgende veier: -BLK01 Bjørkveien -BLK02 Furuveien -BLK03 Elgveien -BLK04 Furuveien -BLK05 Enerveien -BLK06 Vollveien
313 328	§ 11-7 p 2	Samferdsel Vei: Nåværende fylkesveier og kommunale veier er avsatt som arealformål for å vise avgrensning av kjørebane inkludert rabatter og evt. veigrøfter. Se § 512 om byggegrenser. Øvrige veier er avsatt som samferdselslinje for å vise avkjøringer til andre bebyggelse og anlegg formål. Framtidige adkomstveier til framtidige boligfelt vises som veiareal og samferdselslinje. Det gjelder: Boligfelt Holstadåsen øst (SV01 – SV05) Boligfelt Skjelle (SV06)
314 329	§ 11-7 p 2	Gang- og sykkelvei: Nåværende gang- og sykkelveier, både separat eller som fortau, langs fylkesveier opprettholdes. Øvrige gang- og sykkelveier driftes av kommunen iht. universell utforming og estetikk. Disse er utformet som separat liggende veier, fortau eller stikkvei gjennom friområder. <u>Framtidige gang- og sykkelveier er planlagt langs:</u> -Storveien, 280 meter fortau (se detaljregulering 20170002-1) -SF01, Brekkeveien, 200 meter fortau -Torget, 180 meter (se detaljregulering 20180001) -Tverrlinna, 220 meter parallell med fylkesvei (se BIN01 Tverrlinna) -Holstadåsen og Karlsrudlia, 200 meter (se B02+B03 Holstadåsen) -Engskleiva, 190 meter (se B09 Karlsrudengen) -Vidnesveien, 200 meter ved kirke -Lundsveien, Koffeldåsen, 330 meter (se B01)



Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
315 330	§ 11-7 p 2	Parkeringsareal (markert med «P»): Offentlige parkeringsarealer er etablert ved: Idrettshallen Vonheim Kommunehuset Vestgård skole Lindormen barnehage Sollia komplekset Kirkelund skole Kirkeklassen (detaljregulering 2010 0001). Øvrige parkeringsplasser er del av arealformål for bebyggelse og anlegg etablert av private forretninger, butikker, e.l. <u>Vestgårdskole (SPA01):</u> Framtidig parkeringsplass med tilpasset adkomstvei med krav om utomhusplan.
316 331	§ 11-7 p 2	Bussholdeplass (markert med «H»): Nåværende bussholdeplasser langs fylkesvei 115, Storveien, opprettholdes. Busskur og sykkelparkering plasseres i nærheten dersom mulig etter samordning med driftsansvarlig for fylkesveier.
317 332	§ 11-7 p 3	Grønnstruktur Friområde (GF): Avsatte arealer mellom annen formål i Meieribyen skal være allment tilgjengelig med tilrettelagte gangveier eller stier. Områder er ellers en viktig funksjon for håndtering av overvann for drenering, fordrøyning og videre avrenning. Framtidige friområde: <u>Holstadåsen øst (GF01, 02 og 03):</u> Avsatt areal til framtidig friområde skal tas med i detaljregulering for boligfelt Holstadåsen øst (B02 og B03). GF01 skal fungere som buffersone mot nåværende bebyggelse mot vest.
318 333	§ 11-7 p 3	Park (GP): Det gjelder nåværende «Bygdetunet» med «Mette-Marit stien» og viktige bygninger av kulturmiljøkarakter.
319 318	§ 11-7 p 6	Bruk av vassdrag, med tilhørende strandsone Naturområde (VN): Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Bredde på beltet er avhengig av lokale forhold. Bredde er i utgangspunktet 20 meter fra hver side av vassdraget.



Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
320 334	§ 11-7 p 5 a)	Landbruks-, natur- og friluftsmål. <u>Landbruk (LL):</u> Det er avsatt arealformål til nærværende landbruk: -Nord for Kirkelund skole, begge sider av gang- og sykkelvei (4,0 da). -2 arealer mellom Eikveien og Svinndalveien (32,0 da). -Deler av detaljregulering for Skiptvet Kirkeplassen, se 2010 0001 (18,3 da) <u>Landbruk (LL) - Framtidig tettstedsbebyggelse:</u> Det avsatt arealformål til nåværende landbruk med mulig tettstedsutvikling: -Sør for Lundsveien (6,2 da). -Øst for Storveien (7,6 da). -Nord for Engskeiva (12,0 da).
400 § 11-8 Kapittel: Hensynssoner		
401	§ 11-8	Kart med hensynssoner i arealdelen gjelder for sentrumsplanen (delutskrift): <i>K1 – juridisk bindende temakart for geoteknisk vurdering, se kart K1s</i> <i>K2 – juridisk bindende temakart for flomfare, se kart K2s</i> <i>K3+4 – juridisk bindende temakart for kulturlandskap og – miljø, se kart K3s+K4s</i> <i>T3 – temakart for støysoner, se kart T3s.</i>
402	§ 11-8 a)	Støysone, andre støysoner (H290_) Støysone gjelder for avsatte områder ifølge vedlagt tabell <u>A oversikt over arealkoder</u> og langs fylkesveier. <i>(se den til enhver tid gjeldende T3 temakart for støysoner.)</i>
403	§ 11-8 a)	Sonene trialbane og skytebane angir område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. For støysoner langs fylkesveier, trialbane og skytebane gjelder: Ved nybygging eller gjenoppbygging skal støyvernet tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende støyretningslinjen T-1442; retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. bebyggelse i eksisterende støysoner kan påbygges uten forsterket støyvern forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. <i>(Se den til enhver tid gjeldende T3 temakart for støysoner.)</i>
404 404	§ 11-8 a)	Faresone, Ras- og skredfare (H310_) For alle planer og tiltak innenfor områder vist som hensynssone for ras- og skredfare skal faren vurderes og dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK 17 § 7-3 med veiledning, herunder den til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder <u>1/2019</u> fra NVE. For områder og tiltak påvirket av faresone for ras og skred skal bestemmelse 549 for geoteknisk vurdering legges til grunn. <i>(se Juridisk bindende K1 temakart for geoteknisk vurdering.)</i> <i>Avsatte arealer er delt i to:</i> <i>H310_F01 tom 03 er basert på løsmassekart med marine avsetninger og fyllmasse.</i> <i>H310_A01 tom 16 er basert på aktsomhetskartet fra NVE</i>



Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
405 405	§ 11-8 a)	Faresone, flomfare (H320_) Innenfor områder vist som hensynssone flomfares skal tiltak følger kravene i TEK17 §§ 7-2- <i>sikkerhet mot flom</i> . Flomfaren skal vurderes nærmere ved tiltak som ligger under 20 meter på hver side av bekker. Eventuelle nødvendige skredvurderinger i bratt terreng skal gjøres iht. den til enhver tid gjeldende digitale veilederen: «sikkerhet mot skred i bratt terreng», utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak. https://www.nve.no/veileder-skredfareutredning-bratt-terreng <i>(Se Juridisk bindende K2 temakart for flomfare.)</i>
406 407	§ 11-8 a)	Faresone, Høyspenningsanlegg inkl. kabler (H370_) Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak i henhold til pbl § 1-6. 10,00 meter fra kraftledning Vamma, H370_2 (østre linje) 14,25 meter fra kraftledning Vammafossen, H370_1 (vestre linje) <i>(For vurdering av stråling se § 521.)</i>
407 412	§ 11-8 d)	Sone for båndlegging etter kulturminneloven (H730_04 - 08) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter loven om kulturminner § 8. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4. 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920. Punkter gjelder vernetede områder, kirkeplass, gravfelt, m.fl. <i>(se vedlagt tabell for oversikt over feltkoder for sentrumsplan.)</i>
408 414	§ 11-8 f)	Detaljeringsone Detaljeringsone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (H910). Soner vises med plannummer for gjeldende reguleringsplan. Arealformål innenfor avsatt detaljeringsone er illustrerende. <i>(Se vedlagt tabell med oversikt over feltkoder for sentrumsplanen.)</i> 1999 0001 Fjellshagen 2003 0003 Fjellshagen og Trialbane 2010 0001 Skiptvet kirke 2014 0003 Idrettsveien 12 2016 0004 Brekke Vest 2018 0001 Torget 2019 0001 Vesterås 2019 0002 Øst Karlsrudkrysset
500 § 11-9 Kapittel: Generelle bestemmelser til arealdel		
501 502	§ 11-9 p 2	Utbyggingsavtaler Utbyggingsavtaler kan inngås for arealer i hele Skiptvet kommunen.
502 503	§ 11-9 p 2	Utbyggingsavtaler kan inngås både ved utbygging i nye områder og ved omdisponering/endring i allerede utbygde områder.



Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
503 504	§ 11-9 p 2	I utbygningsavtaler mellom utbygger/grunneier og Skiptvet kommune kan det avtales forutsetninger for gjennomføring av utbygging med utgangspunkt i følgende rammer: a) Forutsetninger om opparbeidelse etter reglene i pbl § 18-1, § 28-1 og § 28-7. b) Opparbeidelse av anlegg og arealer som forutsetning for gjennomføring av utbygging, må stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører Skiptvet kommune. c) Forutsetninger med bakgrunn i Skiptvet kommunes utbyggingspolitikk i kommuneplan.
504 505	§ 11-9 p 2	Utbygningsavtaler skal utformes i samsvar med bestemmelsene i pbl § 17-2.
505 506	§ 11-9 p 2	For å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner nedfelt i kommunens planer er det forventet at det inngås utbyggingsavtaler for utbygging / fortetting / fornyelse.
506 538 Se §1-4.1 og 2	§ 11-9 p 3 og 4	Krav til teknisk infrastruktur: I alle områder for fremtidig bebyggelse og anlegg skal det etableres følgende teknisk infrastruktur: Energiforsyning: Nye nærings- og boligbygg skal som hovedregel bygges som TEK17 og nasjonale standarder for slike bygg legges til grunn. Tilknytningsplikt til fjernvarme fastsettes i reguleringsplan. Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm stedbunden næring i LNF-område, samt i areal regulert til utbyggingsformål. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Det er generelt 6 meter byggegrense fra senter EL-ledning. Vann og avløp: For å sikre hygienisk forhold og tilstrekkelig mengde til brannvann, skal overordnet VA-plan inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljreguleringsplaner). Planen skal angi prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Ledningsanleggene for vannforsyning og avløp skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde, og det må påses at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir en økt belastning på dette. Ved dimensjonering av avløpsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5 for forventet økning i nedbørintensitet (<u>se overvannsveilederen R12</u>). Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom åpne vannveier. Bekkelukkinger skal om mulig åpnes. Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger. Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak: -Standard abonnementsvilkår for vann og avløp



Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		-VA-normen av Skiptvet kommune
507 509	§ 11-9 p 4	Rekkefølgekrav I områder som på plankartet er markert som framtidige byggeområder kan bygging, konstruksjon eller anlegg som nevnt i pbl kap. 20 , samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Unntatt er mindre endringer på eksisterende bebygde eiendommer i tråd med kommuneplanens arealdel med tilhørende planbestemmelser. Tilstøtende arealer kan være del av reguleringsplan.
508 508	§ 11-9 p 1 og 4	Rekkefølgekrav: For alle framtidige arealer for boligformål (se § 507) skal vurderes parkering, adkomstvei, utkjøringer, gang- og sykkelvei gjennom trafikkanalyse og planutredning. Det er rekkefølgekrav om trygge veier. Areal som fortettes (se § 303) skal det vurderes parkering, adkomstvei, utkjøringer, gang- og sykkelvei gjennom trafikkanalyse og planutredning. Det er rekkefølgekrav om trygge veier. Før detaljregulering av Holstadåsen øst med felt B02 og B03 og tilhørende friområder GF01-3 kan vedtas, skal det foreligge plan for gang- og sykkelveier og utkjøringer (se SV01-05). Før detaljregulering av Koffeldåsen , med felt B01, kan vedtas, skal det foreligge samlet områderegulering for B01 med forslag for trinnvis utbygging, med løsninger for parkering, adkomstvei, gang- og sykkelveier, utkjøringer og annen infrastruktur. Utbygging av dette område starter etter ferdig attest av andre framtidige boligfelt.
509 510	§ 11-9 p 4	Rekkefølgekrav For områder avsatt til utbyggingsformål sentrumsplanen kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, strøm, fiber, vann og avløp er etablert. Samfunnstjenester, så som elektrisitetsforsyning, mv. må innlemmes i planfasen. Utbygging av gang- og sykkelveier/fortau skal skje før eller samtidig med boligområdet.
510 511	§ 11-9 p 4	Rekkefølgekrav For boligområder skal lekeareal og andre felles uteoppholdsareal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen. For andre utbyggingsområder skal uteområdene være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.
511 539	§ 11-9 p 5	Bebyggelsesstruktur I nærområder hvor over ¾ av boligene har lik eller tilnærmet lik plassering i forhold til vei, kan kommunen kreve at nye tiltak skal bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygninger er plassert på eiendommen i forhold til veien. Med nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei(er).
512 540	§ 11-9 p 5	Arkitektur I nærområder hvor det er et dominerende arkitektonisk uttrykk, kan kommunen kreve at nye tiltak skal bidra til at dette videreføres. Med dominerende arkitektonisk uttrykk menes at minst tre av fire bolighus har samme eller tilnærmet samme uttrykk på en formingsfaktor. Formingsfaktorer som vurderes er takform, materialvalg, bygningens volum og forholdet mellom lengde og bredde.



Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
513 512	§ 11-9 p 5	Byggegrenser Byggegrenser mellom areal for bygg og anlegg er minst 4 meter fra arealgrense eller tomtegrense. Dersom ikke annet følger av reguleringsplan gjelder bestemmelsene om byggegrense i vegloven § 29. Byggegrenseavstandene her er: -fra veiens midtlinje for fylkesvei 115 og 122 utenfor Sentrumsplanen: 50 meter, -fra veiens midtlinje for fylkesvei 1036,1040,1042,1044,1046 og 1048: 15 meter. -fra veiens midtlinje for kommunal vei: 15 meter For bygging langs fylkesvei 115 innenfor sentrumsplan gjelder en generell byggegrense på 20 meter fra senter vei der det ikke er vedtatt annen grense i gjeldende reguleringsplan. <i>(Det kan søkes vegvesen om annen byggegrense langs fylkesvei etter veiloven. Søknaden behandles av kommunen etter pbl § 19-2. Statens vegvesen uttaler seg etter § 19-1.)</i>
514 542	§ 11-9 p 5	Byggegrenser for avgrensede arealformål: <u>Boligfelt Finland (BFS04):</u> Bestemmelseområde: Byggegrenser beregnet fra tomtegrense er tilpasset lokale forhold for avsatte tomter. Grense mot gang- og sykkelvei / friområder er mindre enn 4 meter. Grense mot nord er mindre enn 4 meter, og grense mot syd er større. Grense mot adkomstvei er 4 meter. Avstand mellom boligbygninger er minst 8 meter.
515 513	§ 11-9 p 5	Byggegrenser: Byggegrenser fra avsatte arealer for bebyggelse og anlegg (byggeområder) mot bekker og innsjø skal vurderes og utredes i reguleringsplan med eventuelt avbøtende tiltak.
516 514	§ 11-9 p 5	Universell utforming: Det fysiske miljøet skal planlegges, bygges og opparbeides slik at bygninger og arealer er tilgjengelig for alle. Universell utforming er en betegnelse på et prinsipp, en målsetning og en strategi om utforming av et inkluderende fysisk miljø med gode funksjonelle kvaliteter. Detaljerte forutsetninger for tilgjengelighet og universell utforming skal konkretiseres plan- og byggesaker.
517 515	§ 11-9 p 5	Uteoppholdsplasser: Lekeareal for småbarn forutsettes dekket <u>på den enkelte boligeiendoms grunn</u> . For hver enkelt bolig skal det være et egnet uteoppholdsareal på minimum 50 kvm. Uteoppholdsareal kan anses dekket ved opparbeiding av fellesareal som ligger mellom flere boligeiendommer og grenser direkte til disse.
518 517	§ 11-9 p 5	Uteoppholdsplasser I nye boligområder med krav om detaljregulering skal det opparbeides minste uteoppholdsareal (MUA) for felles bruk i henhold til underliggende tabell. MUA skal fortrinnsvis i opparbeides som grønnstruktur med plass til lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering. Bebyggelsestype: MUA for felles opphold (per enhet): Enebolig 150 m ² Enebolig med sekundær 200 m² Tomannsbolig 100 m ² Rekkehus 100 m ² Leilighet 50 m ² Boligblokk 50 m ²



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		Ved utarbeidelse av detaljregulering for boligfelt skal det brukes den til enhver tid gjeldende <u>lekeplassnorm</u> (se R7) for å utforme lekeplass som tiltak innenfor bebyggelse og anlegg med minst størrelse på 150 m ² .
519 518	§ 11-9 p 5	Friområder (GF) Avsatte områder kan videreutvikles med benker e.l. for å oppnå trivsel og hensyn til universell utforming.
520 519	§ 11-9 p 5	Parkering For plassering av garasje mot atkomstvei gjelder den til enhver tid gjeldende <u>vei-normen</u> fra Skiptvet kommune (se R8). Garasje kan plasseres inntil 1,5 meter fra eiendomsgrense mot vei når denne ligger parallelt med veien og inntil 5,0 meter fra eiendomsgrense mot vei når garasjen er plassert vertikalt på vei. Denne bestemmelsen gjelder ikke langs fylkes- og riksvei.
521 543	§ 11-9 p 5	Parkeringskrav Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Manøvrerings- og snuarealer skal opparbeides på egen eiendom. For bygg med kombinerte bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Se tabell T-521 nedenfor for spesifisering.
522 544	§ 11-9 p 5	El-bil ladestasjoner - næringsbygg: Av alle nye næringsbygg, og institusjoner, skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minst 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil I alle bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterlige 10 % av plassene. Ladepunkt skal ha framlagt dedikert 16 A, 230 V kurs.
523 544	§ 11-9 p 5	EL-bil ladestasjoner – bolig: I nye boliger med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha framlagt, dedikert 16A, 230 V kurs på hver plass. Parkeringsanlegg skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for el-biler.
524 545	§ 11-9 p 5	Parkering for funksjonshemmede: Ved publikumsrettede virksomheter skal minst 5 % av kravet, minimum 2 plasser, tilrettelegges for funksjonshemmede. For virksomheter hvor det kan forventes hyppige besøk av funksjonshemmede, kan kommunen kreve tilrettelagt for funksjonshemmede. Biloppstillingsplasser for funksjonshemmede plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på 20 meter. Plassene utformes i henhold til krav i Statens vegvesen si håndbok om «universell utforming av veier og gater» (V129).
525 546	§ 11-9 p 5	Sykkelparkering: Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med sykkelstativ. Minimum 50 % av plassene skal være under tak og plassert ved hovedinngang. Blokkbebyggelse/leilighetskompleks må det avsettes arealer innendørs til sykkelparkering. Se tabell T-521 nedenfor for spesifisering.



Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
526 520	§ 11-9 p 6	Estetikk: Alle tiltak skal vurderes etter pbl §§ 29-1 og 29-2. Gjerder, murer, skjermvegger, anlegg for avfall og kildesortering, postkasser og tørkestativ skal plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for naboer og gjenboere. Bygningers form, farge og materialvalg skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter, landskapsforhold og ivaretar hensynet til verneverdige kulturminner. <i>(Se estetikkveileder for Østfold R14.)</i>
526 520	§ 11-9 p 6	Skilt og reklame: <i>Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 bokstav i), jf. § 30-3.</i> <i>Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i forhold til sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.</i>
527 520 Fra 1-7.3 i s.pln.		Estetiske redegjørelser for reguleringsplanforslag <u>Landskap og omgivelser</u> Viktige landskapskvaliteter som landbrukets kulturlandskap, åsprofiler og ravineområder i planområde skal bevares. Ved planlegging og utforming av inngrep i sårbare kulturlandskap og naturområder skal det tas spesielle hensyn. <u>Volum- og funksjonsanalyse</u> I detaljreguleringer innenfor område sentrumsformål, og i felt for kombinert boligbebyggelse og næringsbebyggelse etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for planforslaget. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder solforhold og åpne plasser. Der byggverk antas å få fjernvirkning, eller defineres som signalbygg, eller har viktig samfunnsfunksjoner og rolle, skal virkningen utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen. <u>Dokumentasjon til planforslaget</u> Sammen med planforslaget kan det til 1. gangs behandling kreves framlagt illustrasjonsmateriale som tegninger, fotomontasje og perspektivfoto. For store og komplekse tiltak kan kommunen kreve utarbeidet en egen formingsveileder som skal gi føringer for videre planlegging og prosjektering på detaljnivå. Denne skal beskrive området estetiske kvaliteter, materialvalg med mer.
528 548	§ 11-9 p 6	Byggesaker: a) Kommunen kan kreve at det i byggesaker inngår en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver viktige arkitektoniske konsept, løsninger og form. I byggesaker innenfor sentrumsformål og kombinerte formål skal slik redegjørelse foreligge. Dersom kommunen finner vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i planbeskrivelsen og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen kreve en ny detaljreguleringsplan. b) Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter i seg selv i forhold til deres funksjon og sett i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering. c) For næringsbygg, offentlige bygg og andre større byggeprosjekter, kreves det utarbeidet plan for utomhus areal og utomhusanlegg, for å sikre en god estetisk utforming av disse.



Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
529 549	§ 11-9 p 6	Grønnstruktur: a) I områderegulering og detaljregulering skal eksisterende turdrag, turstier og snarveier som kobler Meieribyens viktigste funksjoner og deler og tilstøtende LNF-områder og skogsområder, sikres med angivelse av egnet arealformål i plankartet. b) Ved regulering av framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller angivelse av hensynssone. Viktige vegetasjonsområder skal beskyttes i bygge- og anleggsperioden. c) I behandlingen av søknader om byggetiltak skal tiltakets virkning på sammenhengende grøntstruktur i nærområdet vurderes. Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur.
530 521	§ 11-9 p 6	Stråling: Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfelt utredes. Ved nybygg og nyanlegg hvor magnetfelt i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel, skal tiltak dokumenteres. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlig rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlig rom i nærheten.
531 522	§ 11-9 p 6	Naturmangfold: Ved tiltak som kan berøre interesser knyttet til naturmangfold skal det gjøres en nærmere vurdering av naturmangfoldet og avbøtende tiltak skal dokumenteres. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal komme frem av saksutredningen.
532 523-1	§ 11-9 p 6	Kulturlandskap Verdifullt kulturlandskap skal bevares og styrkes slik at områdets karakteristiske særtrekk bevares. Sone med hensyn til landskap (H550_) Eventuelt nybebyggelse krever god tilpasning. Ved utbygging av kraftverk er det viktig at gode arkitektoniske løsninger vektlegges. Elveskråningen er sårbare for større landskapsinngrep. Se juridisk bindende <u>K3 temakart</u> for landskap også.
533 523-2	§ 11-9 p 7	Kulturminnevern for nyere tid: 1. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer. 2. For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning. 3. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser. 4. Historiske hovedveifar skal søkes bevart. Ved regulering eller eventuelle landbruksinngrep bør det innen en sone på minst 5 meter fra hver side av veifarets midtlinje ikke tillates tiltak som kan forringe veifarets historiske kvaliteter.



Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		<p>5. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.</p> <p>6. For bygninger i Meieribyen som er oppført før 1950, skal det ved søknad om endringer og/eller riving, innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning, som skal tillegges betydning.</p> <p>Se juridisk bindende <u>K4 temakart</u> for kulturmiljø også.</p>
534 523-3	§ 11-9 p 7	Kulturmiljø og kulturminner Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bebyggelse og annet kulturmiljø, samt kulturminner. Det skal legges vekt på at ny bebyggelse ikke skal forringe opplevelsen av automatiske fredete fornminner som gravfelt. Automatisk fredete kulturminner skal ivaretas med en buffersone som hindrer at kulturminner skjemmes. Det vises til hensynssone H550_ og H570_ som er sammensett med bruk av Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden. Konkrete saker som berøres eller kan kjempe automatisk fredete kulturminner skal forelegges Fylkeskonservator.
535 525	§ 11-9 p 8	Folkehelse I alle arealplaner og ved gjennomføring av tiltak skal det legges til rette for et helsefremmende samfunn bygget på prinsippene sosial utjevning, helse i alt vi gjør, bærekraftig utvikling, føre var og medvirkning.
536 526	§ 11-9 p 8	Barn og unge Kommunen skal følge opp de nasjonale føringer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og FNs barnekonvensjon. Kommunen skal organisere planprosesser slik at barn og unge blir involvert i planleggingen.
537 527	§ 11-9 p 8	Ved all arealomdisponering, inklusive spredt boligbygging, spredt næringsvirksomhet og iverksettelse av tiltak som berører arealbruk skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes (jf. nasjonale føringer).
538 528	§ 11-9 p 8	Klima Planleggingen skal bidra til å redusere innbyggernes og næringsvirksomhetenes klimagassutslipp. Det skal legges til rette for bruk av fornybar energi ved planlegging og utbygging i nye byggeområder.
539 529	§ 11-9 p 8	Planleggingen skal forholde seg til at Norge har forpliktet seg til minst 40 prosent utslippsreduksjon i 2030 sammenliknet med 1990 (Meld. St. 13, 2014-2015: Ny utslippsforpliktelse for 2030 – en felles løsning med EU).
540 530	§ 11-9 p 8	Overvannshåndtering: Lokal håndtering av overvann skal være et gjennomgående prinsipp i arealplaner og ved gjennomføring av tiltak. Det er satt krav om kartlegging og utredning av overvannshåndtering når det gjelder detaljregulering og i oversending av byggesøknad. Økningen i påslipp til kommunalt overvannsnett skal ikke være mer enn 3 l/s etter utbyggingen.
541 531	§ 11-9 p 8	Overvannshåndtering Maksimalt 40 prosent av tomtas areal kan bebygges eller opparbeides med harde flater som vann ikke kan trenge igjennom. For nye byggetiltak skal takvann føres til terreng. Se den til enhver tid gjeldende <u>overvannsveileder for Morsa og Glomma sør (R12)</u> .




Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
542 532	§ 11-9 p 8	Støy: Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastninger som overstiger grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjer for støy som kommer frem av den til enhver tid gjeldende <u>T-1442</u> «Veileder til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» . -Det skal vurderes skjermingstiltak mot støy. -I tillegg skal det vurderes og dersom nødvendig støydempende tiltak under anleggsperiode.
543 533	§ 11-9 p 8	Støy: Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område nær støykilde skal det foretas støyberegninger.
545 534	§ 11-9 p 8	Støy: Dersom gjeldende reguleringsplan som omhandler støyfølsomme formål innenfor gul støysone (> 55 dB L _{den}) og rød støysone (> 65 dB L _{den}) ikke ivaretar støyhensyn i henhold til den til enhver tid gjeldende <u>T-1442</u> skal det utarbeides ny reguleringsplan.
546 535	§ 11-9 p 8	Lokalklima og luft: Ved utarbeidelse av reguleringsplan for arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur inntil områder for bebyggelse og anlegg, skal det før 1. gangs behandling utarbeides en analyse av lokalklima og lokal luftkvalitet (se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, <u>T-1520</u>).
547 536	§ 11-9 p 8	Jordloven Jordloven §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan kan igangsettes.
548 537	§ 11-9 p 8	Forurensing: Ved deponering av masser kreves dokumentasjon av innhold av forurensing og dokumentasjon på at massene ikke inneholder fremmede innvandrende arter.
549 1-7.6 i s.pl.	§ 11-9 p 8	Geoteknisk vurdering: I områder under marin grense der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren (se bestemmelse 404). Dersom det påvises kvikkleire i planområdet, må områdestabiliteten for faresonen dokumenteres i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 fra 22.05.2014 eller senere og den til enhver tid gjeldende veileder 1/2019. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye den vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplanen. Sikkerhetsnivået er gitt i byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3.

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
datert	20.04.2021 <i>Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
600 § 11-10 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 1-4		
601	§ 11-10 p 4	Avkjøringer: Avkjøringer skal forvaltes etter den til enhver tid gjeldende " <u>Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål - riks- og fylkesveger i Østfold (2009)</u> " og veinormen fra Skiptvet kommune. Ved nybygg i byggeområder skal disse lokaliseres slik at avkjøring fra offentlig vei kan skje i samsvar med rammeplanen og veinormen. Holdning for å tillate nye avkjøringer er følgende. Holdningsklasser: Meget streng, streng, mindre streng, lite streng: fv115 og fv122, streng fv1036, fv1040, fv1042, fv1044, fv1046, fv1048, mindre streng
602	§ 11-10 p1	Mindre utbyggingstiltak: Fortetting på (fradelt) tomt med opp til maksimum 4 boenheter krever ikke utarbeiding av reguleringsplan.
603	§ 11-10 p 2	Tomtestørrelse: <u>Enebolig:</u> Minste tomtestørrelse er 600 m ² og maks 1000 m ² per enebolig. <i>(Retningslinje for enebolig: I enkelte områder kan kommunen etter skjønn godkjenne ned til 500 m² eller øke til maks 1100 m².)</i> <u>Tomannsbolig:</u> Minste tomtestørrelse er 600 m ² og maks 900 m ² for 2 boenheter til sammen. <u>Rekkehus:</u> Minste tomtestørrelse er 300 m ² og maks 450 m ² per boenhet. <u>Flermannsbolig med maks 4 boenheter:</u> Minste tomtestørrelse er 600 m ² og maks 900 m ² per bygning. <u>Andre boligbebyggelse:</u> Skal utformes i detaljregulering.
700 § 11-11 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 5 og 6 «LNF»		
701 706	§ 11-11 p 3	Det tillates enkle og naturvennlige tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv og rekreasjon. Inngrep som enkeltvis eller i sum reduserer Hoelsbekken, inkludert tiltak som forverrer eller vanskeliggjør bedring av den, inngrep i kantvegetasjon og andre områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal søkes unngått. Området er en lokal viktig naturtype med ravine. <u>Se temakart T1 Naturtyper</u>
702 708	§ 11-11 p 5	Byggeforbud langs bekk: Mot bekker i LNF med årssikker vannføring gjelder det byggegrense på minimum 20 meter fra hver side av bekk målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
703 709	§ 11-11 p 5	Byggeforbud langs innsjø: Mot innsjøer i LNF gjelder det byggegrense på minimum 20 meter fra gjennomsnitt vannstand.

*Fotnote:

kilde: den til enhver tid gjeldende veiledning «Grad av utnytting»

byggteknisk forskrift «§ 6-2 Høyde», andre ledd:

«Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»



Skiptvet kommune

Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 **Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen**

Vedlegg: Tabell T-521 spesifiseringer til bestemmelse § 521:

Oversikt over parkeringskrav for hvert arealbruk:

Arealformål	Min. antall bil*	Maks antall bil*	Min. antall sykkel	Per enhet	Tilleggskrav (minst størrelse)
Frittliggende småhusbebyggelse:					
Enebolig	1	2	2	Bygg	18 m ² per bilplass
Enebolig med sekundærleilighet	2	3	4	Bygg	2,5x5 m ² per bilplass og snuareal i tillegg.
Tomannsbolig	2	3	2	Boenhet	2,5x5 m ² per bilplass og snuareal i tillegg
Konsentrert småhusbebyggelse:					
Rekkehus	1	2	1	Boenhet	2,5x5 m ² per bilplass og snuareal i tillegg. 1 gjesteplass i tillegg.
Flermannsbolig, maks 4 boenheter	1	1,25	1	Boenhet	2,5x5 m ² per bilplass og snuareal i tillegg. 1 gjesteplass i tillegg.
Sentrumsformål:					
Lav- og høyblokk, 4 og mer boenheter evt. kombinert med næring	1,0	1,5	1	Boenhet	2,5x5 m ² per bilplass, felles parkering i kjeller.
Næringsbebyggelse:					
Forretning, detaljhandel	0,5	1	1	50 m ² BRA	Felles parkeringsareal med avkjøring snuareal, 2,5x5 m ² per bilplass.
Forretning, senter	0,5	1	0,5	50 m ² BRA	Se ovenfor.
Kontor	0,5	1	1	50 m ² BRA	Se ovenfor.
Industri, lager	0,5	1	1	50 m ² BRA	Se ovenfor.
Restaurant, café	0	0	0,2	Sitteplass	Se ovenfor.
Offentlig og privat tjenesteyting:					
Institusjon, sykehjem, pleiehjem o.l.	0,5	1	0,2	Senge- / behandl. plass	Felles parkeringsareal med avkjøring snuareal, 2,5x5 m ² per bilplass.
Barne- og ungdomsskole	1,5	2	0,5	Ansatt / elev	Se ovenfor, inkludert dropsone og bilplass beregnes per ansatt og sykkel per elev.
Barnehage	1,5	2	1,5	Ansatt	Se ovenfor, inkludert dropsone .
Forsamlingslokaler, bibliotek, kultur	0,1	0,2	0,2	50 m ² BRA	Se ovenfor.
Omsorgsbolig	0,2	0,5	0,2	Boenhet	Se ovenfor, dersom kombinert med andre arealformål i bebyggelse samles parkering i kjeller.




Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 **Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen**

R - Generelle retningslinjer for sentrumsplanen

R nr	hjemmel	Retningslinje
R 1	§11-7 + 11-9	Solforhold: 1. Rekreasjons- og uteoppholdsarealer bør ha sol på 50% av arealet ved jevndøgn kl. 1500. Terrenget bør ikke være brattere enn 1:5. Vegetasjon og terreng skal være brukelig og attraktivt ut ifra den bruk området er tiltenkt.
R 2	§11-7 + 11-9	Grønne korridorer: 2. Nye boligområder skal knyttes til omkringliggende større turområder ved at det settes av grønne korridorer som sikrer tilgjengelighet til og sammenheng mellom de ulike grøntområdene.
R 3	§11-7 + 11-9	Vassdrag: Bestemmelsen jf. § 11-11 nr. 4 «Byggeforbud langs vassdrag» om en sone på 100 meter langs Glomma med særskilte forutsetninger, har et flersidig verneaspekt: <ul style="list-style-type: none">• Det biologiske mangfoldet i og langs vassdraget• Landskapselement• Flom- og erosjonsvern I uregulerte områder innebærer bestemmelsen et plankrav for å vurdere miljø- og samfunnsmessige konsekvenser av tiltak før eventuelle byggearbeider kan finne sted. Ved vurdering av eventuelle dispensasjoner fra kravet om reguleringsplan vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med biologisk mangfold, landskap, eller flom/erosjonsvern hensyn. Dette gjennomføres ved oppfølging av Regionalt miljøprogram utarbeidet av Fylkesmannen i Østfold og Lokale tiltaksstrategier for spesielle miljøtiltak i Skiptvet, utarbeidet av kommunen. Kantsoner med gras, trær og vegetasjon langs bekker/vann og dyrka mark/skog/myr skal tas særskilt vare på. Næringsavrenning til vassdrag skal reduseres og det biologiske mangfoldet langs bekker skal tas vare på.
R 4L	§11-8 c)	Landskaphensyn (H550): I områder avsatt med hensyn landskap – kulturlandskap (H550), skal det ivaretas et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner. Det tillates ikke tiltak som får en negativ påvirkning på kulturlandskap. Ved vurdering av tiltak skal virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgivning, fargebruk og volumoppbygging skal tilpasses stedets og landskapets karakter. Det tillates ikke ny spredt bebyggelse i nasjonale og regionale kulturlandskapsområder.
R 4K	§11-8 c)	Kulturmiljøhensyn (H570): Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under: <ul style="list-style-type: none">- Eksisterende verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal bevares og tillates ikke revet.- Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 i områder og på eiendommer med verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal tiltaket skje på vernets premisser og innenfor kulturminnets/ kulturmiljøets tålegrense for endring. Dette gjelder særlig tilpasning til bygningen(e)s plassering i senterstruktur og/eller tun og terreng, utforming, hovedkonstruksjon, takform/taktekking, fasader, proporsjoner på dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.- En eventuell tilbakeføring kan vurderes, til kulturminnets opprinnelige eller tidligere utforming.- Det skal legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt kulturminnets særegne plassering i landskapet og terrenget.- Ved søknad om tillatelse til tiltak kan kommunen vurdere å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak.- Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket forholder seg til vernehensynene.- Om nødvendig skal en tilstandsvurdering vedlegges søknad om endring av kulturminner.

		Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
datert	20.04.2021	Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen

R nr	hjemmel	Retningslinje
R 5	§ 11-7 + 11-9	Bruk av fornybar energi ved ny utbygging: Ved oppføring av nye bygg skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi.
R 6	§ 20-1	Byggesøknad: Når byggesøknaden utformes skal den også vise plassering av garasje og biloppstillingsplasser, samt uteplass, støttemur og andre anlegg selv om dette ikke skal bygges i første omgang, samt oppgi kotehøyde for ferdig gulv i første etasje og terrengprofil.
R 7	§ 11-7 + 11-9	Lekeplassnorm: For utarbeidelse av byggeplan for lekeplass vises til den enhver tid gjeldende lekeplassnorm.
R 8	§ 11-7 + 11-9	Vei-norm for Skiptvet kommune: Det henvises til den til enhver tid gjeldende veinorm av Skiptvet kommunen for utredning av detaljplan, byggeplan, utforming veier og avkjøringer: e.l.
R 9	§ 11-7 + 11-9	VA-norm for Skiptvet kommune: Det henvises til den til enhver tid gjeldende vann- og avløpnorm av Skiptvet kommunen for utredning av detaljplan, byggeplan e.l.
R 10	§ 11-8 d)	Naturmangfoldloven: Retningslinje til båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven. Prioriterte arter, vernet etter naturmangfoldloven, er ikke vist på arealplankartet, men har egne forskrifter hjemlet i naturmangfoldloven.
R 11		Småskala næringsvirksomhet: a) Småskalavirksomhetene skal ta utgangspunkt i driftsenhetens og familiens ressurser, og være innenfor den ramme disse ressursene setter. Hvis tiltaket får et større omfang kan det bli aktuelt å stille plankrav. b) Søknad om tiltak skal undergis en ordinær behandling etter plan- og bygningsloven § 20-1. c) Fradeling av tomt inkludert virksomhet kan ikke godkjennes uten at arealbruken fremgår av gjeldende arealplan eller reguleringsplan. d) Ny bebyggelse skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende tun. Unntak kan gjøres for aktiviteter som naturlig bør lokaliseres til andre områder av eiendommen. e) Bygninger skal være stedstilpasset, med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende. f) Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak som naturlig kan knyttes til gårdsdriften. g) Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig å fradele areal til tiltaket. h) Den til enhver tid gjeldende <u>Veileder H-2401 Garden som Ressurs</u> , fra Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.
R12	§ 11-7 + 11-9	Overvannsveileder for Morsa og Glomma sør: Det henvises den til enhver tid gjeldende <u>overvannsveileder for Morsa og Glomma sør</u> for utredning av detaljplan, byggeplan, utforming utomhusplan. Det vises til bestemmelser om kommunalt krav for påslipp, takvann og harde flater.
R13		Veileder av Indre Østfold Brann og Redning Den til enhver tid gjeldende veilederen brukes i utforming av plan- og byggesaker, særlig for oppstillingsplasser og brannkummer.
R14		Veileder av Indre Østfold Renovasjon Den til enhver tid gjeldende veilederen brukes i utforming av plan- og byggesaker, respektive detaljreguleringsplan og utomhusplan for byggesak.



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)

datert 20.04.2021 *Planforslag for 1. gangs høring - endringer for sentrumsplanen*

R nr	hjemmel	Retningslinje
R15		<i>Estetikkveileder for Østfold Ifølge § 1.4.2 i Fylkesplanen fra 2018 gjelder denne veilederen så lang det passer i vurdering av plan- og byggesaker.</i>