

		Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034 ←
datert	07.03.2022	Planforslag – 2. gangs behandling ←

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	8
500 § 11-9 Kapittel: Generelle bestemmelser til arealdel	11
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»	20
Vedlegg: Tabell T-521 spesifiseringer til bestemmelse § 521:	21

Separate vedlegg:

Oversikt over arealformål med feltkode

Oversikt over reguleringsplaner, tabell G: gjeldende og tabell P: pågående (til orientering)

Versjon:

26.02.2021 Planforslag

20.04.2021 Påførte endringer etter KS – vedtak 21/026

07.03.2022 Endringer etter 1. gangs høring med frist 17.09.2021

(røde tekstene ble svart! De merking med 'R')
 Retningslinjer er flyttet under tilhørende bestemmelse (!)

	Skiptvet kommune	
	Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)	
2022 - 2034		
datert	07.03.2022	Planforslag – 2. gangs behandling

§ 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.
102	§ 1-5 →	Bestemmelser og retningslinjer gjelder for hele planområdet for Sentrumsplanen Sentrumsplanen skal sikre en arealbruk fram til 2034 i samsvar med de langsiktige satsingsområder og strategier for samfunnsutviklingen vedtatt i samfunnsdelen og i henhold til gjeldende plan- og bygningsloven. <i>del tatt ut!</i>
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»: Sentrumsplanen skal gjelde fram for kommuneplanens arealdel. <i>endret</i>
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	Tettstedsavgrensning for langsiktig tettstedsbebyggelse er vist i temakart T6 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) Frittliggende småhusbebyggelse (BFS): Det er avsatt nåværende og framtidige arealer for enebolig og tomannsbolig i revidert sentrumsplanen, se vedlagt tabell. Enebolig, eventuelt med sekundærleilighet: Enebolig er en frittliggende bygning som er beregnet på en husstand. Enebolig kan inneholder sekundærleilighet* med et bruksareal på minimum 25 m ² og maks 70 m ² . <i>* Sekundærleilighet er klart mindre enn hoved boenhet og er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sover- og sanitærrrom. størrelse se retn.-linje *</i> Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 30 %. Tomannsbolig: Tomannsboliger er en bygning beregnet å bli bebodd av to familier eller husstander. Det kreves at de to boenhetene er like, speilvendt like, eller tilnærmet like og likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig brukes bare om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Boenhetene i en tomannsbolig kan ha separat eller felles inngang. * Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 30 %. <u>Konsentrert småhusbebyggelse (BKS):</u> Flermannsbolig på maks 2 etasjer skal ha maks 4 boenheter. Rekkehus på 1 etasje skal ha maks 6 boenheter i sammenhengende rekke. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %.*
-	- * →	Retningslinje om tomtestørrelse: <u>Enebolig:</u> Minste tomtestørrelse er 600 m ² og maks 1000 m ² per enebolig. I enkelte områder kan kommunen etter skjønn godkjenne ned til 500 m ² eller øke til maks 1100 m ² . <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.
302	§ 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.
-	- !	Retningslinje om høyde: 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.»
303	§ 11-7 p 1	Nåværende småhusbebyggelse – foretting: 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. R 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. R
304	§ 11-7 p 1	Framtidig småhusbebyggelse <u>Koffeldåsen (B01):</u> B01 deles opp i del 1 – langs Lundsveien del 2 – øvrige arealer mot sør



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
	R	<p>Samlet areal, felt B01 på om lag 455,6 dekar skal områdereguleres før det igangsettes detaljregulering i ulike trinn. Det skal utrede arealformål for varierte boligtyper, hovedveier, friområder (bufferzone mot Fjellshagen) og offentlig tjenesteyting (barnehagen og barneskole) samt uteopphold.</p> <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. Utbygging skal starte etter at andre framtidige boligfelt B02 til og med B11 er regulert og startet med bygging.</p> <p><u>Holstadåsen øst (B02+B03):</u> B02 og B03 skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. I tillegg skal det utformes minst en lavblokk.</p> <p>R Atkomstveier og gang- og sykkelveier, SV01 t.o.m. SV05, knyttes til eksisterende veier. Grønnstrukturer GF01-03 sikres i detaljreguleringen.</p> <p><u>Finland (BFS04):</u> R Nåværende boligbebyggelse, se bestemmelsen § 542 om tilpasset byggegrense.</p> <p><u>Hoel (B05):</u> R B05 langs Vollveien og Elgveien skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Det skal reguleres gang- og sykkelvei langs Svinndalveien.</p> <p><u>Koffeld (B06+B07):</u> B06 og B07 langs Sagveien skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Avkjøringer fra Sagveien. Eksisterende grønt skal utvikles mest mulig til friområde. <i>(områdesboliger tatt ut)</i></p> <p><u>Skjelle søndre (B08):</u> B08 skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Eksisterende avkjøring fra Lundsveien skal brukes.</p> <p>R <u>Karlsruengen (B09):</u> B09 langs Engskleiva skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. I tillegg er tilstøtende nåværende boliger, grønnstruktur GF04 og atkomstveier en del av reguleringsplan.</p> <p>R <u>Østereng (B10):</u> B10 langs Koffeldveien skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper.</p> <p>R <u>Skjelle (B11):</u> B11 langs nordside av Lundsveien skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Vei og nåværende bolig skal inkluderes detaljreguleringen. <i>(revidert)</i></p>
305	§ 11-7 p 1	<p>Bebyggelse og anlegg: Sentrumsformål (BS)</p> <p><u>Blokkbebyggelse:</u></p> <p>a) Det er avsatt nåværende og framtidige arealer for sentrumsformål langs begge sider av Storveien (se vedlagt tabell med feltkoder).</p>



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		<p>Det kan bygges lav- og høyblokk, avhengig av delområde. R</p> <p>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 detaljreguleringsplan dersom eksisterende bebyggelse skal rives for å erstattes med nye bygg innenfor område avsatt til sentrumsformål.</p> <p>e) Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %. R (revident)</p> <p>Lavblokk er bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer totalt. Maks høyde er 15 meter over gjennomsnitt planert terreng.</p> <p>Høyblokk er bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fem etasjer totalt. Maks høyde er 18 meter over gjennomsnitt planert terreng.</p>
306	§ 11-7 p 1	<p>Bebyggelse og anlegg: Delområder for Sentrumsformål (BS)</p> <p><u>Blokkbebyggelse med andre bebyggelse og anlegg (BS01):</u> Innenfor BS01 langs Storveien tillates oppført lav- og høyblokk. Boliger skal kombineres med forretninger, kontor, bevertning, torg og offentlig og privat tjenesteyting.</p> <p><u>Blokkbebyggelse for boliger (BS02):</u> Innenfor BS02 langs Storveien tillates oppført lavblokk for boliger.</p> <p><u>Europris – Kiwi (BS03):</u> Nåværende sentrumsformål for forretning, butikk, e.l.</p> <p><u>Rema – Apotek – YX bensinstasjon (BS04):</u> 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><u>Felles for BS01, 03 og 04:</u> 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	§ 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> <p>Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %. R</p> <p>Ved eventuelle endringer kan kommunen kreve detaljregulering.</p> <p><u>Vestgård skole (BU01):</u></p>



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
	R	Framtidig videre utvikling for Vestgård skole.
	R	<u>Tverrlinna BIN01:</u> Framtidig offentlig og privat tjenesteyting (institusjon) reguleres for videre utvikling av Sollia bo- og servicesenter og tilrettelegging av infrastruktur. (rettet)
308	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Næringsbebyggelse (BN) <u>Næringsbebyggelse:</u> Bygninger som faller inn under næringsbebyggelse er: kontor, industri og lager. (rettet) <u>Skiptvet Mølle BN01:</u> Området er avsatt til nåværende næringsbebyggelse for Skiptvet Mølle og andre industri, lager og kontor. (rettet) Maks mønehøyde for området er kote +156,60 meter. R Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 50 %. Ved eventuelle endringer kan kommunen krever detaljregulering. <u>Skiptvet Mølle vest BN02:</u> R Området er avsatt til framtidig næringsbebyggelse vest for Skiptvet Mølle for videre utvikling av industri, lager og kontor. Maks mønehøyde er en del av utredningskrav ved detaljregulering. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 50 %. <u>Fjellshagen BN03 og BN04:</u> (rettet) Nordre området med felt BN03 er avsatt til nåværende næringsbebyggelse kombinert med trialbane. Innenfor området gjelder reguleringsplanene med nummer 19990001 (vest) og 20030003 (øst). Søndre området med felt BN04 er avsatt til framtidige næringsbebyggelse, med formål mot industri, lager og kontor. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 50 %. 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.
309	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Idrettsanlegg (BIA) <u>Idrettsanlegg (BIA01):</u> (rettet) Utvidelse av framtidig idrettsanlegg.
310	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Grav- og urnelunder 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.
311	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Andre typer (ny) <u>Vannanlegg BVA:</u> Vannanlegg på nordsiden av Fjellshagen er høydebasseng som del av forsyningsnett for vann.
312	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Uteoppholdsareal R <u>Uteoppholdsareal (BUT):</u> Avsatte arealer i sentrumsplan ligger mellom boligfelt og andre bebyggelse.



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
	R	<p>Uteoppholdsarealer skal sikres i arealplaner. Arealer skal etablertes turstier og stikkveier. I tillegg til friområder har disse arealer utstyr som nevnt i <u>lekepassnormen</u>.</p> <p><u>Uteoppholdsareal Finland (BUT01):</u> Utvidelse av Lindormen barnehage skal detaljreguleres. (ny)</p> <p><u>Lekepass (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».</p> <p>Framtidige arealer er avsatt langs følgende veier: -BLK01 Bjørkveien -BLK02 Furuveien -BLK03 Elgveien -BLK04 Furuveien -BLK05 Enerveien -BLK06 Vollveien</p> <p><u>Solforhold:</u> (ny) 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.</p>
-	-	<p>Retningslinje om uteoppholdsareal: For utarbeidelse av byggeplan for uteoppholdsareal og lekepass vises til den enhver tid gjeldende <u>lekepassnorm for Skiptvet kommune</u>.</p>
313	§ 11-7 p 2	<p>Samferdsel (rettet) <u>Vei:</u> Framtidige atkomstveier til framtidige boligfelt skal innarbeides i reguleringsplan. Boligfelt Holstadåsen øst (SV01 – SV05) Boligfelt Skjelle (SV06)</p>
314	§ 11-7 p 2	<p>Gang- og sykkelvei: (rettet) <u>Framtidige gang- og sykkelveier er avsatt 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) -Engskeiva, 190 meter (se B09 Karlsrudengen) -Vidnesveien, 200 meter ved kirke -Lundsveien, Koffeldåsen, 330 meter (se B01)</p>
315	§ 11-7 p 2	<p>Parkeringsareal: (rettet) <u>Vestgårdskole (SPA01):</u> Framtidig parkeringsplass med tilpasset atkomstvei med krav om utomhusplan. hol-stadåsen rett ut</p>
316	§ 11-7 p 3	<p>Grønnstruktur: (rettet) 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.</p>
317	§ 11-7 p 6	<p>Bruk av vassdrag, med tilhørende strandsone</p>



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		<p>Naturområde: Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årsikker 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. Kraven gjelder også vannløp uten årsikker vannføring som tydelig adskiller seg fra omgivelsene. Bredde på beltet er avhengig av lokale forhold. Bredde er i utgangspunktet 20 meter fra hver side av vassdraget. (se også § 514)</p>
318	§ 11-7 p 5 a)	<p>Landbruks-, natur- og friluftsmål. (Rekkt)</p> <p><u>Landbruk (LL) - Framtidig tettstedsbebyggelse:</u> Det avsatt arealformål til nåværende landbruk med mulighet for tettstedsutvikling: -Sør for Lundsveien. -Øst for Storveien. -Nord for Engskeiva.</p> <p><u>Landbruk, Natur og friluftsområder (LNF-A):</u> (ny) Bygg- og anleggsarealformål som er endret til LNF og ligger utenfor tettstedsavgrensning. (Se § 104).</p>
-	-	<p>Retningslinje om Småskala næringsvirksomhet:</p> <p>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.</p> <p>b) Søknad om tiltak skal undergis en ordinær behandling etter plan- og bygningsloven § 20-1.</p> <p>c) Fradeling av tomt inkludert virksomhet kan ikke godkjennes uten at arealbruken kommer frem av gjeldende arealplan eller reguleringsplan.</p> <p>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.</p> <p>e) Bygninger skal være stedstilpasset, med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.</p> <p>f) Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak som naturlig kan knyttes til gårdsdriften.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
400 § 11-8 Kapittel: Hensynssoner		
401	§ 11-8	<p>Kart med hensynssoner i arealdelen gjelder for sentrumsplanen (delutskrift):</p> <p>K1 – juridisk bindende temakart for geoteknisk vurdering, se kart K1s</p> <p>K2 – juridisk bindende temakart for flomfare, se kart K2s</p> <p>K3+4 – juridisk bindende temakart for kulturlandskap og – miljø, se kart K3s+K4s</p> <p>T3 – temakart for støysoner, se kart T3s.</p>



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
402	§ 11-8 a)	Støysone, andre støysoner (H290_) Støysone gjelder for avsatte områder ifølge vedlagt tabell <u>A oversikt over arealkoder og langs fylkesveier.</u> (se den til enhver tid gjeldende <u>T3 temakart for støysoner.</u>)
403	§ 11-8 a)	Sonene trialbane angir område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støvfølsomme bruksformål. For støysoner langs fylkesveier og trialbane gjelder: Ved nybygging eller gjenoppbygging skal støyyvernet tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende støyretningslinjen T-1442; retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. bebyggelse i eksisterende støysoner kan påbygges uten forsterket støyyvern forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. (Se den til enhver tid gjeldende <u>T3 temakart for støysoner.</u>)
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 <u>kvikkleireveileder 1/2019 fra NVE.</u> R For områder og tiltak påvirket av faresone for ras og skred skal bestemmelse § 549 for geoteknisk vurdering legges til grunn. (se <u>Juridisk bindende K1 temakart for geoteknisk vurdering.</u>) (rettet)
405	§ 11-8 a)	Faresone, flomfare (H320_) Innenfor områder vist som hensynssone flomfares skal tiltak følger kravene i TEK17 §§ 7-2- <u>sikkerhet mot flom.</u> R Flomfaren skal vurderes nærmere ved tiltak som ligger mindre enn 20 meter fra bekker. Kraven gjelder også vannløp uten årsikker vannføring som tydelig adskiller seg fra omgivelsene. Eventuelle nødvendige skredvurderinger i bratt terreng skal gjøres iht. den til enhver tid gjeldende digitale veilederen: <u>«sikkerhet mot skred i bratt terreng», utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak.</u> R https://www.nve.no/veileder-skredfareutredning-bratt-terreng (Se <u>Juridisk bindende K2 temakart for flomfare.</u>)
406 407	§ 11-8 a)	Faresone, Høyspenningsanlegg inkl. kabler (H370_1 og 2) Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak i henhold til pbl § 1-6. For å avklare byggegrensen og hensynssonen langs mindre kraftledninger tas kontakt med nettleverandøren. Faresone, Båndlegging etter annet lovverk (H740_1 og 2) Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak i henhold til pbl § 1-6. Det gjelder 2 kraftledninger: 10,00 meter fra kraftledning Vamma, H740_2 (østre linje) 14,25 meter fra kraftledning Vammafossen, H740_1 (vestre linje) (For vurdering av stråling se § 521.)
-	-	Retningslinje om landskapshensyn (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



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		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.
-	-	Retningslinje om kulturmiljøhensyn (H570): Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under: - 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.
407	§ 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 vernete områder, kirkeplass, gravfelt, m.fl. (se vedlagt tabell for oversikt over feltkoder for sentrumsplan.)
408	§ 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. R (Se vedlagt tabell med oversikt over feltkoder for sentrumsplanen.) 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 2019 0004 Meierigården (ny)



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
500 § 11-9 Kapittel: Generelle bestemmelser til arealdel		
501	§ 11-9 p 2	Utbyggingsavtaler Utbyggingsavtaler kan inngås for arealer i hele Skiptvet kommunen.
502	§ 11-9 p 2	Utbyggingsavtaler kan inngås både ved utbygging i nye områder og ved omdisponering/endring i allerede utbygde områder.
503	§ 11-9 p 2	I utbyggingsavtaler 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	§ 11-9 p 2	Utbyggingsavtaler skal utformes i samsvar med bestemmelsene i pbl § 17-2.
-	-	Retningslinje om utbyggingsavtale: For å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner nedfelt i kommunens planer er det forventet at det inngås utbyggingsavtaler for utbygging / foretting / fornyelse.
505	§ 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: R 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 prinsipp-løsninger 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 (se overvannsveilederen).



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		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: <u>-VA-normen</u> -Standard abonnementsvilkår for vann og avløp
-	-	Retningslinje om bruk av fornybar energi ved ny utbygging: Ved oppføring av nye bygg skal det i størst mulig grad legges til rette for energioptimalisering og bruk av fornybar energi.
-	-	Retningslinje om vann og avløp: Det henvises til den til enhver tid gjeldende VA-norm av Skiptvet kommunen for utredning av detaljplan, byggeplan e.l.
506	§ 11-9 p 4 R	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.
507	§ 11-9 p 1 og 4	Rekkefølgekrav: For alle framtidige utbyggingsområder (se § 506) skal utredes parkering, atkomstvei, utkjøringer, gang- og sykkelvei gjennom trafikkanalyse og planutredning. Det er rekkefølgekrav om trygge veier. Areal som fortettes (se § 303) skal det utredes parkering, atkomstvei, utkjøringer, gang- og sykkelvei gjennom trafikkanalyse og planutredning. Det er rekkefølgekrav om trygge veier. <i>(rettet)</i> Før detaljregulering av Koffeldåsen , med felt B01 (se § 304), kan vedtas, skal det foreligge samlet områderegulering for B01 med forslag for trinnvis utbygging, med løsninger for parkering, atkomstvei, gang- og sykkelveier, utkjøringer og annen infrastruktur. Utbygging av dette område starter etter ferdig attest av andre framtidige boligfelt. Del 1 langs Lundsveien utbygges før del 2.
-	- !	Retningslinje for framtidige boligområder: Grønne korridorer: 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.
508	§ 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.
509	§ 11-9 p 4	Rekkefølgekrav: For boligområder skal lekeareal og andre felles uteoppholdsareal være ferdigstilt samtidig



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		med bebyggelsen. For andre utbyggingsområder skal uteområdene være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.
510	§ 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).
511	§ 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.
512	§ 11-9 p 5	Byggegrenser: (rettet) Byggegrenser mellom areal for bygg og anlegg er minst 4 meter fra arealgrense eller tomtegrense. Innenfor sentrumsplanen skal byggegrensen langs fylkesvei 115 for arealer avsatt til sentrumsformål gå i en avstand på 15 meter målt fra midtlinjen av veien. For øvrige arealer innenfor sentrumsplanen langs fylkesvei 115 skal byggegrensen gå i en avstand på 20 meter. Fra øvrige fylkesveier innenfor sentrumsplanen er byggegrensen 15 meter. Fra gang- og sykkelveier skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter. Dispensasjon fra bestemmelsene om byggegrense langs fylkesvei behandles av Skiptvet kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Viken fylkeskommune skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19–1.
513	§ 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 atkomstvei er 4 meter. Avstand mellom boligbygninger er minst 8 meter.
514	§ 11-9 p 5	Byggegrenser: (rettet) Byggegrenser fra avsatte arealer for bebyggelse og anlegg (byggeområder) mot bekker og innsjø skal vurderes og utredes i reguleringsplan med eventuelt avbøtende tiltak. Kraven gjelder også vannløp uten årsikker vannføring som tydelig adskiller seg fra omgivelsene.
515	§ 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.



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
516	§ 11-9 p 5	Uteoppholdsplasser: Lekeareal for småbarn forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn. 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.
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 m ² R Tomannsbolig 100 m ² Rekkehus 100 m ² Leilighet 50 m ² Boligblokk 50 m ² Ved utarbeidelse av detaljregulering for boligfelt skal det brukes den til enhver tid gjeldende lekeplassnorm (se R7) for å utforme lekeplass som tiltak innenfor bebyggelse og anlegg med minst størrelse på 150 m ² .
518	§ 11-9 p 5 70	Friområder (GF) Avsatte områder kan videreutvikles med benker e.l. for å oppnå trivsel og hensyn til universell utforming.
519	§ 11-9 p 5	Parkering: For plassering av garasje mot atkomstvei gjelder vei-norm fra Skiptvet kommune. 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.
-	- .	Retningslinje om utforming av vei osv.: Det henvises til den til enhver tid gjeldende vei-norm av Skiptvet kommunen for utredning av detaljplan, byggeplan, utforming veier og avkjøringer e.l.
520	§ 11-9 p 5 R	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.
521	§ 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.
522	§ 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.



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
523	§ 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).
524	§ 11-9 p 5	Sykkelparkering: Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med sykkelstativ. Minimum 50 % av plassene skal være under tak, mulig å låse fast syklene og plassert ved hovedinngang. Blokkbebyggelse/leilighetskompleks må det avsettes arealer innendørs til sykkelparkering. Se tabell T-521 nedenfor for spesifisering.
525	§ 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. (Se estetikkveileder for Østfold R14.)
526	§ 11-9 p 6 R	Skilt og reklame: Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 bokstav i), og jf. § 30-3 og § 33 av vedkommende veimyndighet. 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.
-	- !	Retningslinje om skilt og reklame: Kommunen har samordningsplikt, jf. § 21-5, hvor det kreves tillatelse fra flere myndigheter.
527		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.



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		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 områdets estetiske kvaliteter, materialvalg med mer.
528	§ 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.
-	-	Retningslinje om 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.
-	-	Retningslinje om byggesøknad: Den til enhver tid gjeldende veilederen av <u>Indre Østfold Brann og Redning</u> brukes i utforming av plan- og byggesaker, særlig for oppstillingsplasser og brannkummer.
-	-	Retningslinje om byggesøknad: Den til enhver tid gjeldende veilederen av <u>Indre Østfold Renovasjon</u> brukes i utforming av plan- og byggesaker, respektive detaljreguleringsplan og utomhusplan for byggesak.
-	-	Retningslinje om byggesøknad: Ifølge § 1.4.2 i Fylkesplanen fra 2018 gjelder <u>Estetikkveileder for Østfold</u> så lang det passer i vurdering av plan- og byggesaker.
529	§ 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.



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
530	§ 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 strålevernmyndighetenes anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlig rom i nærheten.
531	§ 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.
-	-	Retningslinje om naturmangfold: 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.
532	§ 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	§ 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. 5. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt. 6. For bygninger i Meieribyen som er oppført før 1950, skal det ved søknad om endringer og/eller rivning, innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning, som skal tillegges betydning. Se juridisk bindende <u>K4 temakart</u> for kulturmiljø også.



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
534	§ 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 sammensatt med bruk av Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden. Konkrete saker som berøres eller kan kjempe automatisk fredete kulturminner skal forelegges Fylkeskonservator.
535	§ 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	§ 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	§ 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	§ 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	§ 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	§ 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	§ 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.
-	-	Retningslinje om overvannshåndtering: 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.
542	§ 11-9 p 8	Støy: (rettet) Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastninger som overstiger grenseverdiene i tabellene 1 og 3 i retningslinjer for støy som kommer frem av den til enhver tid gjeldende T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging».



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		Se respektive §§ 3.1.1 - § 3.1.5 i T-1442.
-	-	Retningslinje om støy: Det skal vurderes skjermingstiltak mot støy. I tillegg skal det vurderes og dersom nødvendig støydempende tiltak under anleggsperiode.
543	§ 11-9 p 8	Støy: Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område nær støykilde skal det foretas støyberegninger, jf. T-1442.
544	§ 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 T-1442 skal det utarbeides ny reguleringsplan, dersom det skal gjennomføre søknadspliktige tiltak etter kap. 20 i pbl.
545	§ 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, T-1520).
546	§ 11-9 p 8	Jordloven: Jordloven §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan kan igangsettes.
547	§ 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.
548.	§ 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 risikoreducerende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplanen. Sikkerhetsnivået er gitt i byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3.
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



Skiptvet kommune
Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)
2022 - 2034

datert 07.03.2022 Planforslag – 2. gangs behandling

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
602	§ 11-10 p1 <i>R</i>	Mindre utbyggingstiltak: På fradelt tomt kan det utarbeides opp til maksimum 4 boenheter. <i>(rettet)</i>
700 § 11-11 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 5 og 6 «LNF»		
701	§ 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>
-	- <i>!</i>	Retningslinje for byggeforbud langs vassdrag: 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.
702	§ 11-11 p 5	Byggeforbud langs bekk: Mot bekker i LNF med årsikker vannføring gjelder det byggegrense på minimum 20 meter fra hver side av bekk målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. <i>R</i>
703	§ 11-11 p 5	Byggeforbud langs innsjø: Mot innsjøer i LNF gjelder det byggegrense på minimum 20 meter fra gjennomsnitt vannstand.

(for vaker, fjernet, se retningslinjer)

	Skiptvet kommune	
	Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034	
datert	07.03.2022	Planforslag – 2. gangs behandling

Vedlegg: Tabell T-521 spesifiseringer til bestemmelse § 521: *uten R*

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.

*Tabell for retningene lenger er flyttet til tilhørende bestemmelser.
(fargelaste bokser)*