

Kommuneplan for Spydeberg 2016–2028

Arealdelen

planID 0123_20140001

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt 10. mars 2016. Sist endret 15. desember 2016

§ 1 Generelle bestemmelser

1.1. Planstatus

Der det er konflikt mellom gjeldende planer vedtatt før 18.09.2012 og kommuneplanens arealdel, går kommuneplanens arealdel foran.

Der det er konflikt mellom kommuneplanens arealdel og kommunale vedtekter for Spydeberg kommune, gjelder kommuneplanens arealdel foran.

Kommunedelplan for sentrum 2012-2024 - arealkart og planbestemmelser, er innarbeidet.

Søknader om tillatelse til offentlige tiltak og større private tiltak i områder regulert før 1998 skal oversendes regionale kulturminnemyndigheter til uttalelse, også når tiltak er i samsvar med plan. For øvrige oversendelser til uttalelse, se «Rutiner for oversendelse av dispensasjonssaker til Østfold fylkeskommune».

1.2. Rekkefølgebestemmelser

1.2.1 *Krav om reguleringsplan*

I områder avsatt til nåværende og framtidig bebyggelse og anlegg kan tiltak etter pbl §§ 20-1 til 20-8 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

1.2.2. Mindre utbyggingstiltak i nåværende områder for bebyggelse og anlegg krever ikke ytterligere plan, men må følge bestemmelsene i § 2. Oppretting av ny grunneiendom og oppføring eller vesentlig utvidelse av bolig eller fritidsbolig anses ikke som mindre utbyggingstiltak.

1.2.3 *Byggeforbud langs vassdrag i LNF-områder*

I hensynssone H110_31 Lyseren og i områder inntil 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand langs Glomma er det forbud mot å iverksette bygge- og anleggstiltak etter pbl §§ 20-1 til 20-8.

For Smalelva, Hyllibekken, Lundsbecken og Kjosbekken gjelder bestemmelsen tilsvarende i områder inntil 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

For resterende vann og åpne bekker gjelder bestemmelsen tilsvarende i områder inntil 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

1.2.4 *Krav til tekniske anlegg og samfunnstjenester*

Utbygging etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilfredsstillende etablert. Eksempler på slike anlegg og tjenester er veier, gang- og sykkelveier, bil- og sykkelparkering, vann- og avløp (herunder overvann), elektrisitetsforsyning, leke- og oppholdsarealer for barn og unge, skoler, barnehager og helse- og sosialtjenester.

1.2.5 *Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler etter pbl § 11-9 pkt. 2 og § 17-2*

Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk til forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles parkeringsanlegg, friområder og offentlige idrettsanlegg. Utbyggingsavtalene kan også omhandle antall boliger, type og utforming av boliger, eventuelt fortrinnsrett til kjøp av boliger, utbyggingstakt og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig.

Utbyggingsavtaler som følger av detaljregulering skal foreligge ved endelig vedtak av reguleringsplan.

1.3 Støy og beredskap

1.3.1 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal T-1442/2012 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn.

1.3.2. Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet.

1.3.3 I framtidige utbyggingsområder skal det ved utarbeidelse av reguleringsplan gjennomføres geoteknisk utredning av kvikkleireskredfare. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen dokumenteres i henhold til NVEs gjeldende retningslinjer. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor planområdet.

- 1.3.4 Tiltak i ravinert terreng skal legges i god avstand til ravineskråning, minimum 2 x skråningens høyde.
- 1.3.5 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i hensynssone H820_1 *Sentrumskjernen* skal det redegjøres for håndtering av overvann og økt risiko for flom samt forhindring av oversvømmelse som følge av utbygging. Tilsvarende krav gjelder for alle arealer som drenerer til Hyllibekken, Lundsbecken og Kjosbekken.
- 1.3.6 Som del av reguleringsplanen for Grinda skal det utarbeides en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer for fasader og uteoppholdsarealer. Reguleringsplanen må tilfredsstillende grenseverdier i pkt. 3.2 i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T1442/12, eller den til enhver tids gjeldende retningslinje om støy. Alle boliger skal planlegges med stilleside. Reguleringsplanen må sikre gjennomføringen av avbøtende tiltak.

1.4 Massehåndtering – deponier og råstoffuttak

- 1.4.1 Etablering av deponier og råstoffuttak skal ikke medføre forringelse av vannkvalitet og biologisk mangfold.
- 1.4.2 Dyrket og dyrkbart areal skal ikke benyttes til massedeponi, tilsvarende gjelder for skogsarealer med høy bonitet.
- 1.4.3 Etablering av deponier og råstoffuttak skal underordnes viktige landskapstrekk, dette gjelder særlig ravinelandskapene og kulturlandskapet.
- 1.4.4 Ved detaljregulering av areal for etablering av massedeponi skal planforslag svare ut krav i naturmangfoldloven §§ 8-12, avfallsforskriftens kapittel 9, forurensningsforskriften kapittel 2, vannressursloven og vannforskriften.

1.5.1 Tilgjengelighet

- 1.5.1 Ved all planlegging, bygging og opparbeiding skal prinsippet om universell utforming legges til grunn.

1.6 Estetikk

Ved all utbygging og forvaltning av de fysiske omgivelser, herunder landskap, skal estetikk og visuelle kvaliteter vektlegges og ivaretas. Dette skal i særlig grad påaktes i tettstedsbebyggelsen og i næringsområdene. Ved fortetting i boligområder skal hensynet til eksisterende bebyggelse spesielt vektlegges.

Estetikkveileder for Østfold skal følges så langt denne passer.

1.7 Høyspenningsanlegg og nettstasjoner

- 1.7.1 Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssonene for høyspennings luftledninger for anlegg etablert i henhold til ihht. anleggskonsesjon (normalt regionalnett). Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel. Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.
- 1.7.2 Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotessa, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.
- 1.7.3 Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn og skriftlig tillatelse fra netteier skal foreligge.
- 1.7.4 Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNF-område samt i areal regulert til utbyggingsformål. Plassering av nettstasjoner skal hensynta byggeforbudet i § 1.2.3. Nettstasjoner kan tillates oppført over byggegrenser i plan samt unntas beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Generell byggegrense mot nettstasjoner er 5 meter.

§ 2 Byggeområder – Bebyggelse og anlegg

I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg skal drift av dyrket mark videreføres helt fram til iverksetting av tiltak i henhold til godkjent plan, jf. jordlova § 8 *Driveplikt*.

2.1 Byggeområde – boligbebyggelse

2.1.1 Utbyggingsrekkefølge

- a. Fortetting og utbygging skal skje innenfor målet om en gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på 2,5 % i planperioden.
- b. Utbygging av regulerte områder for boliger innenfor H820_1 (sentrumskjernen) skal skje i følgende rekkefølge:
 1. Fordeling mellom planområdene Tunveien, Stasjonsgata 13-21 og Myra/TEBO de første 4 år.
 2. Fordeling mellom Tunveien, Stasjonsgata 13-21, Myra/TEBO og Stasjonsområdet de resterende år.
- c. Utbygging av regulerte områder for boliger utenfor H820_1 (sentrumskjernen) skal skje i følgende rekkefølge:

1. Fordeling mellom Grååsen, Lund vest, Løvestad sentrum vest, Griniskogen nordvest, Essen, Tronstad og Høgda boligfelt de første 4 år.
2. Fordeling mellom Lund vest, Løvestad sentrum vest, Griniskogen nordvest, Essen, Høgda, Grinda og Tronstad boligfelt de resterende år.
3. Grinda (B8) åpnes for utbygging i 2023, for inntil 20 boenheter.
4. Eikebergåsen (B5) åpnes for utbygging 2035 eller tidligst når øvrige byggeområder er ferdig utbygd.

2.1.2 *Areal- og funksjonskrav til friområder/utearealer.*

- a. I områder uten egnet og sikret areal for lek og uteopphold, skal det i nye reguleringsplaner, og før det tillates oppretting av eiendom eller videre utbygging i områder uten reguleringsplan, avsettes og sikres nødvendig areal til dette formål. Reguleringsplan skal også identifisere og sikre tilstrekkelig areal for lokal overvannshåndtering og flomveier.
- b. Før tillatelse gis for oppføring av boliger skal nødvendig areal for lek og uteopphold være sikret. Før boligene tas i bruk må areal for lek og uteopphold være ferdigstilt med godkjent utstyr og terrengopparbeiding.
- c. Det skal avsettes plass til 100 m² nærlekeplass for hver 25. boenhet og 1500 m² ballekeplass for hver 200. boenhet. Gangavstand fra boliger må ikke overskride 100 m til nærlekeplass og 400 meter til ballekeplass.
- d. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som del av lekeareal eller uteoppholdsareal.
- e. Leke- og uteoppholdsareal skal ha skjermet plassering, ikke være nordvendt og ha sol på minst 50 % av arealet kl 15.00 ved jevndøgn.
- f. Kommunen kan kreve at det settes opp gjerde mot friområder.
- g. Drift og vedlikehold av fellesareal skal sikres gjennom reguleringsplan, alternativt utbyggingsavtale.

2.1.3 *Krav til utforming*

- a. Det tillates inntil 2 boenheter per eiendom.
- b. Det kreves 2 parkeringsplasser per boenhet med bruksareal (BRA) større enn 60 m² og 1 parkeringsplass for boenhet med bruksareal (BRA) under eller lik 60 m². Det beregnes 18 m² per parkeringsplass ved overflateparkering og 25 m² per parkeringsplass i parkeringshus.
- c. Ved søknad om tillatelse til oppføring av enebolig og tomannsbolig, skal plass for dobbelgarasje være vist på situasjonsplanen som følger søknaden.
- d. Grad av utnytting ved én (1) boenhet: %-BYA: 30 %.
Grad av utnytting ved to (2) boenheter: %-BYA: 35 %.
- e. Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke være over 50 m² for uthus/garasje. Garasjen skal være enetasjes uten ark/takopplett.
- f. Gesimshøyde for småhus: 6,0 m. Mønehøyde for småhus: 8,0 m.
Gesimshøyde for pulttak/flatt tak: 7,0 m
- g. Gesimshøyde for garasje/uthus: 3,0 m. Mønehøyde for garasje/uthus: 5,0 m.
Gesimshøyde for pulttak/flatt tak: 4,0 m.

- h. Ved oppfylling for plassering av bebyggelse skal avvik fra opprinnelig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen ikke overskride 1,0 m.
- i. Garasje med parallell avkjørsel kan kommunen tillate plassert inntil 2 m fra eiendomsgrense mot vei. (Gjelder ikke riksvei og fylkesvei.)
- j. Minimum uteoppholdsareal: MUA = 50 m². Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser medregnes ikke.

For tiltak innenfor hensynssone H820_1 samt eksisterende boligområder i sentrumssonen kan det i reguleringsplan fastsettes andre krav til utforming etter de føringer gitt i planbeskrivelse til kommunedelplan for sentrum 2012-2024.

Bebyggelse i H820_1 sentrumskjernen bør normalt ikke overstige 4-5 etasjer. Større høyder bør likevel kunne vurderes dersom forholdene tilsier det og bygningene ellers ivaretar hovedintensjonen i Sentrumsplanen, jf. vedtak saks nr K-066/12.

2.2 Byggeområde – næringsbebyggelse

- 2.2.1 Det kan ikke etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m². Innenfor hensynssone H820_1 (sentrumskjernen) tillates en netto økning i bruksareal knyttet til varehandel på inntil 50 % i forhold til 2012-nivå.
- 2.2.2 Nye virksomheter knyttet til forretningsdrift skal fortrinnsvis legges innenfor sentrumskjernen. I de tilfeller hvor forretningsvirksomheter ønsker å etablere seg utenfor sentrumskjernen, skal det dokumenteres at plassering innenfor sentrumskjernen er utredet.

2.3 Byggeområde – fritidsbebyggelse

2.3.1 Generelt

- a. Bygge- og anleggstiltak tillates ikke nærmere strandlinjen enn 30 meter. Unntatt fra dette er anlegg for avløpsløsninger, gjenoppføring av fritidsboliger og enkle båtbyggere.
- b. Eksisterende bebyggelse innenfor avstander som er nevnt i punkt a) kan vedlikeholdes.
- c. Fritidsbebyggelse med innlagt vann kan pålegges tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett, jf. pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd.
- d. Vann- og avløpsløsninger skal planlegges under ett gjennom en helhetlig plan for de enkelte byggeområder før det gis utslippstillatelser.
- e. Følgende toalettløsninger tillates for fritidsboliger ikke tilknyttet offentlig avløpsnett:
 - i. Svanemerket biologisk toalett
 - ii. Forbrenningstoalett

2.3.2 Krav til utforming ved mindre vesentlige utvidelser

- a. Det tillates ikke mer enn 1 fritidsboligenhet og 1 frittliggende uthus/bod per eiendom.
- b. Grad av utnytting: BYA: 90 m², hvorav uthus/bod kan utgjøre maksimalt 10 m².
- c. *For fritidsbolig:* Gesimshøyde: 4,0 m. Mønehøyde: 5,0 m. Gesimshøyde for pulttak/flatt tak: 4,5 m
For uthus/bod: Gesimshøyde: 2,0 m. Mønehøyde: 3,0 m. Gesimshøyde for pulttak/flatt tak: 2,5 m.

2.4 Byggeområde Sentrumsformål

- a. For felt S2 og felt S3 (Stasjonsgata 37, 45 og 49) omfatter sentrumsformål boliger, kontor samt offentlig eller privat tjenesteyting.
- b. For felt S1 (øvrige i sentrumskjernen) omfatter sentrumsformål boliger, kontor, forretninger samt offentlig eller privat tjenesteyting.
- c. For eiendommer langs Stasjonsgata skal næringsvirksomhet orienteres mot gateløpet. Virksomhet knyttet til varehandel skal ligge i første etasje, øvrig næringsvirksomhet skal fortrinnsvis ligge i første etasje.
- d. For felt S4 (Løkenjordene) omfatter sentrumsformål boliger, kontor samt offentlig eller privat tjenesteyting. S4 åpnes for utbygging 2035 eller tidligst når utbygging av planområdet Myra-TEBO er gjennomført.

2.5 Byggeområde offentlig eller privat tjenesteyting

- a) Felt T5 Løkenjordene avsettes til skole, barnehage, idrettshall og helse- og omsorgstjenester – herunder bo- og aktivitetstilbud, samt infrastruktur knyttet til slik tjenesteyting. Øvrige utbyggingsformål tillates ikke.
- b) Det kan innenfor felt T5 framføres ny forbindelse mellom fv 122 Heliveien og fv 128 Askimveien.
- c) Dersom utbyggingsbehov knyttet til tjenesteyting i bokstav a) avtar eller bortfaller ved planperiodens utløp, tilbakeføres hele eller deler av felt T5 til LNF-formål.

§ 3 Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF)

For byggeforbud langs vassdrag i LNF-områder, se § 1.2.3

- 3.1.1 I LNF-områder er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag.

Det åpnes for spredt boligbebyggelse i begrenset omfang i områder angitt med LNF 2 (kode 5210) i plankartet.

3.2 Spredt boligbebyggelse, jf §§ 11-11, nr. 2 og 11-11, nr. 5 og 6

3.2.1 Generelt

Alle nye boenheter oppført utenfor sentrumssonen slik den er avmerket i plankart, skal regnes inn i omfang av spredt boligbebyggelse.

LNF 2

Det åpnes for spredt boligbebyggelse i områder angitt med LNF 2 (kode 5210) i plankartet. Omfang begrenses til 7 boenheter per år, dog ikke mer enn 10 % av total boligbygging i kommunen. Ubenyttet andel av kvote kan overføres til neste kalenderår.

I beregning av omfang inngår alle tiltak knyttet til som ordinært utløser krav om dispensasjon fra § 3.1.1., som etablering av ny grunneiendom – bebygd og ubebygd - til boligformål, oppføring av ny boenhet uten oppretting av ny grunneiendom og bruksendringer.

Spredt boligbebyggelse tillates under forutsetning av at:

- a. Bebyggelse tilknyttes godkjent avkjørsel, jf pbl § 27-4.
- b. Bebyggelse får tilfredsstillende vann- og avløpsforhold, jf pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-3.
- c. Det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf § 28-1, herunder flom og ras.
- d. Bebyggelse og atkomst til denne plasseres og utformes slik at den ikke kommer i konflikt med fredete kulturminner, jf. kulturminneloven §§ 3 og 9, samt øvrige kulturminner vist i kommuneplanens arealdel, plankartet, alternativt temakart «Kulturminner og kulturmiljø». Det forutsettes at:
 - i. Bebyggelse og adkomst til denne ikke ligger nærmere kulturminner enn 20 meter eller på annet vis skjemper kulturminnet visuelt.
 - ii. Ved søknad om tillatelse til tiltak som berører fredete kulturminner, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.
- e. Bebyggelse og atkomst til denne ikke kommer i konflikt med regionale eller lokale friluftslivs-, vilt- eller naturverninteresser. Det forutsettes at:
 - i. Bebyggelse og atkomst til denne ikke ligger nærmere viktige turstitraser og vilttrekk enn 30 meter.
- f. Bebyggelse og atkomst til denne ikke kommer i konflikt med landbruksinteresser, jf. jordloven §§9 og 12 samt skogbruksloven §50.
 - i. Bebyggelse og atkomst til denne tillates ikke oppført på dyrka mark og i høybonitets skog.
- g. Plassering og utforming av bebyggelse tar hensyn til kulturlandskap og eksisterende bebyggelse.
 - i. Bebyggelse og atkomst til denne tillates ikke oppført på åkerholmer og i viktige siktkorridorer. Fjernvirkning av plassering og utforming skal vurderes ved søknad om tillatelse.
- h. Oppføring av spredt boligbebyggelse som innebærer at det oppstår husklynger med mer enn fem – 5 - boliger, utløser krav om reguleringsplan.

3.2.2. Krav til utforming

- a. Maksimalt areal ny grunneiendom: 2 daa
- b. Grad av utnyttning skal ikke overskride %-BYA: 25 % eller BYA: 300 m²

- c. Det tillates oppført én -1 - boligbygning per eiendom. Bygning kan inneholde inntil 2 boenheter
- d. Det kreves 2 parkeringsplasser per boenhet med bruksareal (BRA) større enn 60 m² og 1 parkeringsplass for boenhet med bruksareal (BRA) under eller lik 60 m². Det beregnes 18 m² per parkeringsplass ved overflateparkering.
- e. Ved søknad om tillatelse til oppføring av enebolig og tomannsbolig, skal plass for dobbelgarasje være vist på situasjonsplanen som følger søknaden.
- f. Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke være over 70 m² for uthus/garasje.
- g. Gesimshøyde for bolig: 6,0 m. Mønehøyde for bolig: 8,0 m.
Gesimshøyde for pulttak/flatt tak for bolig: 7,0 m
- h. Gesimshøyde for garasje/uthus: 3,0 m. Mønehøyde for garasje/uthus: 5,0 m.
Gesimshøyde for pulttak/flatt tak: 4,0 m.
- i. Minimum uteoppholdsareal: MUA = 200 m². Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser medregnes ikke.

§ 4 Hensynssoner

4.1 Hensynssoner – bestemmelser og formål

Hensynssoner utenfor sentrumssonen:

- H820_1 *Gjennomføringssone – omforming*
Hensynssonen skal ivareta omformingsprosesser i sentrum, særlig med tanke på økt fortetting og utvikling av sentrumsfunksjoner som forretninger og tjenesteyting. Det skal tilstrebes en balansert utvikling av sentrumsfunksjoner langs hele Stasjonsgata, som er det sentrale byrom i hele sonen.
- H570_4, _5 og _6 *Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø*
Hensynssonen skal ivareta Stasjonsgatas karakteristiske bygningsmiljø og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger dette. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og -proporsjoner.
- H570_7 *Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø*
Hensynssonen skal ivareta strøkskarakteren i Langlis vei og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger denne. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og -proporsjoner.
- H560_8 *Sone med særlig hensyn til naturmiljø - vilttrekk*
Hensynssonen skal sikre at etablerte vilttrekk bevares. Tiltak og aktiviteter som kan virke hindre vilttrekk i området, skal unngås.
- H540_9 *Sone med særlig hensyn til grønnstruktur*
Hensynssonen skal ivareta landskapshensyn knyttet til grøntbelte langs innfartsåren vestfra på fv 128. I dette området skal eksisterende vegetasjon ivaretas, også med tanke på å opprettholde en vegetasjonsskjerm mellom vei og bebyggelse. Behov for reetablering av vegetasjon vil bli vurdert i de enkelte tiltak.
- H810_10 *Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging*
Hensynssonen skal ivareta en samlet og helhetlig utvikling i næringsområdene Løvestad og Myrer Skog. Fortetting samt hensyn til arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter skal særlig vektlegges. Det stilles krav om områderegulering, jf pbl § 12-2.

Hensynssoner utenfor sentrumssonen:

- H720_11 *Båndlegging etter lov om naturvern*
- H560_12 *Hensynssone bevaring naturmiljø*

Hensynssonen skal ivareta hensyn knyttet til bevaring og særlig skånsom forvaltning av naturverdier, herunder biologisk mangfold og naturtyper.

- H560_13 *Hensynssone bevaring naturmiljø*
Hensynssonen skal ivareta nedslagsfelt til Morsa-vassdraget og hindre uønsket avrenning og utslipp fra bebyggelse og næringsaktivitet.
- H720_14 *Båndlegging etter lov om naturvern*
Stenerudmyra naturreservat.
- H570_15 *Hensynssone med særlig hensyn til kulturlandskap*
Hensynssonen skal ivareta kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse langs Glomma jf. rapport *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold* fra Riksantikvaren 2015, område 6. Tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til de enkelte kulturminner i sonen samt kulturlandskapet som helhet.
- H710_16 *Båndlegging for regulering etter PBL*
Etablering av massedeponi – Skjærsaker, planID 0123-2013-0003
- H730_17 *Båndlegging etter lov om kulturminner*
Spydeberg prestegård
- H570_18 *Hensynssone med særlig hensyn til kulturmiljø*
Spydeberg bygdetun
- H570_19 *Hensynssone med særlig hensyn til kulturmiljø*
Hylligrava og Hyllibråten
- H730_20 *Båndlegging etter lov om kulturminner*
Langnes batteri
- H560_21 *Hensynssone bevaring naturmiljø*
Hensynssonen skal ivareta nedslagsfelt til Morsa-vassdraget og hindre uønsket avrenning og utslipp fra bebyggelse og næringsaktivitet.
- H530_22 *Hensynssone Friluftsliv – Hylliåsen*
Hensynssonen skal særlig ivareta hensyn knyttet til friluftsliv og legge til rette for allmenhetens tilgang og bruk av område til friluftsliv.
- H730_23 *Båndlegging etter lov om kulturminner*
Gråkollen batteri
- H570_24 *Hensynssone med særlig hensyn til kulturmiljø*
Tvistein fornminneområde
- H730_25 *Båndlegging etter lov om kulturminner*

- Skoro batteri
- H730_26 *Båndlegging etter lov om kulturminner*
Skoro batteri
- H530_27 *Hensynssone Friluftsliv – Skimtefjell*
Hensynssonen skal særlig ivareta hensyn knyttet til friluftsliv og legge til rette for allmenhetens tilgang og bruk av område til friluftsliv.
- H200_28 *Støysone – skytebane*
Innenfor støysonen skal det ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 framlegges dokumentasjon på støybelastning og eventuelle avbøtende tiltak.
- H560_29 *Hensynssone bevaring naturmiljø*
Hensynssonen skal ivareta nedslagsfelt til Morsa-vassdraget og hindre uønsket avrenning og utslipp fra bebyggelse og næringsaktivitet.
- H720_30 *Båndlegging etter lov om naturvern*
Skimtefjell - Gulltjernmosen
- H110_31 *Sikringszone nedslagsfelt drikkevann - Lyseren*
Hensynssonen skal ivareta Lyseren som drikkevannskilde og rekreasjonsområde, og bevare biologisk mangfold i og ved innsjøen. Allmenheten skal sikres tilgang til Lyseren. Restriksjoner på utslipp av sanitært avløpsvann fra bolig- og hyttebebyggelse og tiltak innen landbruk skal motvirke forurensing av Lyseren. Innenfor hensynssonen vil det ikke kunne etableres næringsvirksomhet som potensielt utgjør en hygienisk risiko eller på annen måte forringer vannkvaliteten.
- H370_32 *Faresone, høyspenningsanlegg*
Hensynssonen skal ivareta sikkerhet knyttet til høyspenningsanlegg.

RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1. Behandling av søknader om spredt boligbebyggelse

Aktuelle søknader i forbindelse med spredt boligbebyggelse er oppretting av egen matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven, fradeling etter jordloven, søknader om utslippstillatelse og byggesøknad, herunder bruksendring som medfører økt antall boenheter.

Søknadene behandles administrativt etter de krav som går fram av § 3.2. *Spredt boligbebyggelse*.

Utfyllende retningslinjer for behandling etter Kommuneplanen for 2016-2028, bestemmelse § 3.2. *Spredt boligbebyggelse* til kommuneplanens arealdel. Dette gjelder områder angitt med LNF 2 (kode 5210) i arealplankartet til kommuneplanen.

Vedtatt av kommunestyret 22.06.2016, jf saks nr K 47/2016

- a) Kommuneplanens arealbestemmelser § 3.2.1 begrenser omfanget av antall boenheter som kan etableres spredt per år til 7, dog ikke mer enn 10 % av total boligbygging i kommunen. For beregning av totalt antall boenheter det kan søkes om det enkelte kalenderåret, legges antall godkjente nye boenheter (godkjente IG'er) totalt i kommunen kalenderåret før til grunn.
- b) Søknader behandles fortløpende etterhvert som de kommer inn.
- c) Dersom kommunen mottar flere søknader om etablering av nye boenheter enn det som kan tillates i kalenderåret, blir disse behandlet det påfølgende kalenderår.
- d) Ubenyttet andel av kvote kan overføres til neste kalenderår, jf. Kommuneplanens arealbestemmelse § 3.2.1.
- e) Plan- og bygningsloven skal ikke være til hinder for å innløse festetomt med boligbebyggelse når den er lovlig opprettet og oppmålt.
- f) Fradelinger av boligtomter i LNF 2 må behandles etter jordloven § 12.

2. Spredt boligbebyggelse - tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene

På eiendommer mindre enn 25 daa med eksisterende bolig beliggende i område avsatt til landbruk, natur og friluftsliv tillates en normal utvikling av boligtomten. Ved tilbygg og påbygg av bolig, samt tilbygg og oppføring av garasje gjelder:

- a) Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA: 25 % eller BYA: 300 m²
- b) Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke være over 70 m² for uthus/garasje.
- c) Gesimshøyde for bolig: 6,0 m. Mønehøyde for bolig: 8,0 m. Gesimshøyde for pulttak/flatt tak for bolig: 7,0 m
- d) Gesimshøyde for garasje/uthus: 3,0 m. Mønehøyde for garasje/uthus: 5,0 m. Gesimshøyde for pulttak/flatt tak: 4,0 m.
- e) Minimum uteoppholdsareal: MUA = 200 m². Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser medregnes ikke.
- f) Det tillates utbedring av avløpsanlegg på eksisterende boligeiendom.

Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneiendom med eksisterende bebyggelse i LNF-1 området, og som ikke innebærer oppretting av ny boenhet, kan vurderes fritatt for oversendelse til uttalelse hos overordnet myndighet der deres interesser ikke er berørt.

3. Spredt næringsbebyggelse

I LNF-områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet knytter seg til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av gårdens eget ressursgrunnlag vil også inngå i landbruksbegrepet.

- a) For vurdering av hvorvidt tiltak utløser krav om dispensasjon fra LNF-formål vist i plan, legges veileder T-1443 – «Plan- og bygningsloven og Landbruk pluss» til grunn.
- b) Søknad om dispensasjon for tiltak i eksisterende bebyggelse kan vurderes fritatt for oversendelse til uttalelse hos overordnet myndighet der deres interesser ikke er berørt.

4. Spredt fritidsbebyggelse

- a) Det dispenseres ikke for nybygging av spredt fritidsbebyggelse eller bruksendringer fra naust, boder, annekser el, til ny selvstendig hytteenhet.
- b) Det dispenseres ikke for oppretting av ny grunneiendom for nye fritidsboliger eller tilleggsareal til eksisterende hyttetomter som gjør at disse er egnet for oppføring av ny fritidsboligenhet.
- c) Søknad om gjenoppføring av fritidsbolig og/eller bod på eksisterende grunnmur kan vurderes fritatt for oversendelse til uttalelse hos overordnet myndighet der deres interesser ikke er berørt .
- d) Eventuelle dispensasjoner for mindre vesentlige endringer på eksisterende fritidsbebyggelse skal alltid vurderes opp mot det omkringliggende miljø, grad av urørthet i området, allmenne friluftsinnteresser, landskapsvern/fjernvirkning eller andre verneinteresser.
- e) Vann- og avløpsløsninger skal planlegges gjennom en helhetlig plan i LNF-område dersom hyttene ligger tett, før det gis utslippstillatelser.
- f) For utforming av spredt fritidsbebyggelse skal de bestemmelser som gjelder fritidsbebyggelse i byggeområde være veiledende.

5. Tiltak i hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø - saksbehandling

For hensynssone H570_4-7 gjelder følgende:

- a) Søknad om oppføring av nye bygninger, riving av bygninger samt oppretting av ny eiendom i hensynssonen skal oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.
- b) Søknad om bygningsmessige endringer skal vurderes oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse, særlig med tanke på konsekvenser for Stasjonsgatas og/eller Langlis veis karakter.

6. Etablering av massedeponi

Retningslinjer omfatter ikke deponier som kun som behandles etter Forskrift om begrensning av forurensning (Forurensningsforskriften), del 1 kapittel 4.

- a) Alle forslag til deponier som er avhengige av tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 skal i hovedsak være regulert til formålet i forkant av byggesaksbehandling, alternativt kan byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan, jf. pbl. § 12-15.
- b) Deponier skal underordne seg landskapet og ikke skape unødige endringer av verdifulle landskap eller lage sår i landskapet. Dette skal illustreres ved bruk av gode illustrasjoner for anleggsfasen, driftsfasen og ferdig opparbeidet deponi.
- c) Lokaliseringen av et deponi bør ikke være i kvikkleireområder og det skal alltid være geotekniske løsninger/forhold som sikrer at massene blir liggende der de deponeres.
- d) For å opprettholde god trafiksikkerhet skal deponiene etableres slik at de ikke resulterer i dårligere trafiksikkerhet langs tilfartsveiene mot deponiet.
- e) Atkomstveien til et deponi skal være via etablerte og gode veier som er dimensjonert for store kjøretøy.
- f) Deponiene skal lokaliseres slik at kjøreavstand fra E-18 skal være så kort som mulig. Transport gjennom Stasjonsgata til deponiet anbefales ikke.
- g) Befolkningen skal ikke belastes med støy utover anbefalte grenseverdier. Det skal derfor utarbeides støysonkart i tråd med veileder T-1442/2012 for anleggs- og driftsperiode for deponiet samt for tilkomstveier til deponiet.
- h) Fastboende og hyttefolk skal ikke belastes med støy til tider på døgnet og på helligdager hvor dette kan virke spesielt belastende. Aktiviteten i deponiet skal fastsettes i reguleringsplanarbeidet.
- i) Nødvendige tekniske installasjoner som fangdammer, overvannshåndtering og drenering skal det vises løsning for gjennom reguleringsplanarbeidet.
- j) For bedre å sikre at et deponi ikke skal skade natur og miljø skal det utarbeides plan for det ytre miljøet (YM-plan). Denne skal godkjennes av forurensningsmyndighet før endelig vedtak av reguleringsplan.

7. Distribuert energiproduksjon

- a) Solcelleanlegg tillates på tak/kledning på bolighus og fritidsbebyggelse i hele kommunen, inntil 15kW pr enhet. Materialet må ikke avgi sjenerende refleksjon mot annen bebyggelse, offentlige veier, bane, e.l.
- b) Konesjonsfrie mikrovindeanlegg inntil 40db tillates 1 stk pr boligeiendom, når tomtearealet er 1 dekar eller større. Maks høyde på anlegget er 15 m.
- c) I byggeområde for næringbebyggelse utenfor sentrumskjernen tillates både solcelle- og mikrovindeanlegg som omtalt i a) og b), uavhengig av tomtestørrelse.