



**Eidsberg
kommune**

Kommunedelplan for Mysen 2006 – 2018

Arealdel



Datert 07.06.06, revidert 07.01.07 og sist revidert 22.02.07.



KOMMUNEDELPLAN FOR MYSEN 2006 – 2018

AREALDEL



DATERT 07.06.06
REVIDERT 07.01.07
SIST REVIDERT 22.02.07

Innhold

INNLEDNING	2
PLANFORUTSETNINGER	2
HOVEDUTFORDRINGER	3
VISJON	4
MÅL	4
BESKRIVELSE AV AREALDELENS INNHOLD	5
BYGGEOMRÅDER	5
Næringsformål	5
Boligformål	6
Offentlige formål	7
Allmennyttige formål	7
Friområder	7
Utviklingsområde	8
Bevaringsverdige bygningsmiljø	8
OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT	9
OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING	9
SAMFERDSEL	9
LANDBRUK-NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	10
OMRÅDER FOR VANNAREAL FOR ALLMENN FLERBRUK	11
BESTEMMELSER	12
RETNINGSLINJER	19

KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL

INNLEDNING

Mysen er det naturlige sentrum i kommunen. Mysen fikk sin bystatus i 1997 og skal i fremtiden bli oppfattet som en sentral småby med særpreg og egenverdier i en region preget av Oslo.

Kommuneplanens arealdelen skal gi uttrykk for fremtidig arealbruk i Mysen.

PLANFORUTSETNINGER

Kommunedelplanen uttrykker en helhetlig plan ut fra fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle aspekter ved byutviklingen.

St.melding nr 29 (1996-1997) "Regional planlegging og arealpolitikk", fylkesplanen Grenseløse Østfold, areal- og transportplan for Indre Østfold, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv fra departementene uttrykker nasjonale mål for arealplanleggingen.

Andre relevante St.meldinger er :

- Miljøvernpolitikk for bærekraftig utvikling (St.melding nr 58 (1996-97))
- Bedre miljø i byer og tettsteder (St. melding nr 23 (2001-2002))
- Leve med kulturminner (St.melding nr. 16, 2004 – 2006)

Følgende rikspolitiske retningslinjer (RPR) har betydning for kommuneplanens arealdel:

- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Viktige føringer av nyere dato i planlegging og enkeltsakbehandling er:

- Støyretningslinjer (T-1442)
- Forskrift om konsekvensutredninger av 1.april 2005

Samordnet areal- og transportplanlegging videreføres ut fra prinsippene om en bærekraftig arealbruk, utvikling av levende lokalsamfunn og styrking av sentrum.

Folkehelseperspektiv i planleggingen

Ved planlegging av byer og tettsteder må folkehelseperspektivet vektlegges. Dette kan gjøres ved å skape trygge lokalsamfunn, tilgjengelighet til friluftsområder og egnede møteplasser for alle aldersgrupper.

Fornuftig utnytting av arealer, bygningskropper og isolasjonsteknikk kan forhindre støykonflikter ved nybygging.

Andre planer:

Kommunen har vedtatt følgende kommunedelplaner og temaplaner som gir føringer for arealdelen:

- Tematisk kommunedelplan for grønnstruktur for Mysen byområde
- Kommunedelplan for kultur
- Veivalg for gode oppvekstmiljøer i Eidsberg kommune
- Temaplan for biologisk mangfold
- Kommunedelplan for trafikksikkerhet
- Kommunedelplan for vannmiljø
- Næringsplanen

Lokale forutsetninger

Kommunikasjonene er godt utbygd i kommunen. I nord vil ny E18 passere på nordsiden av Monaryggen. Rv. 22 går gjennom Mysen og Rv. 123 går fra Susebakke til Ramstad.

Mysen er et viktig knutepunkt for bussforbindelser og jernbane. En moderne og effektiv infrastruktur vil være en forutsetning for at Mysen skal være attraktiv å bo og arbeide i. Utbygging av ny E18 og en avansert bredbåndinfrastruktur er sentral i byutviklingen.

Næringsaktiviteten er preget av det private initiativ, og har vært småskalapreget. Håndverksbedrifter har tradisjonelt stått sterkt. Det har utviklet seg næringsklynger i grafisk bransje, og Mysen har lange tradisjoner som et naturlig handelssenter.

Bærekraftig utvikling er viktig å legge til grunn for sentrumsutviklingen og utviklingen ellers i Mysen. Det betyr at det bør føres en samordnet areal og transportpolitikk. I denne sammenhengen er det viktig med langsiktige og helhetlige løsninger for både utbygging og bevaring.

HOVEDUTFORDRINGER

Boligbygging

Mysen har de seneste årene hatt en sterk boligbygging og befolkningsvekst. Dette skaper utfordringer for infrastrukturen i kommunen.

Næringsområder/forretningsområder

Det er kun et fåtall mindre og spredte næringstomter igjen i Mysenområdet. Forretningsområdene på Mørstadkvartalet og Måsan utvikles på en estetisk, handelsmessig og god måte. Det er stort fortetningspotensiale i Mysen sentrum. Utfordringen er å tilrettelegge arealer for virksomheter samtidig som helhetlige hensyn til transportfunksjonalitet og ønsket tettstedsutvikling blir ivarettatt.

Det er lagt inn nye arealer til næringsformål i kommunedelplanen. I tillegg er det lagt inn et nytt næringsområde på Ramstad i kommunedelplanen.

Mysen - Slitu

Sterk vekst på Slitu/ Brennemoen i årene framover vil være en utfordring i forhold til å holde på Mysen som det naturlige sentrum i kommunen.

For å ivareta den funksjon Mysen har som sentrum i Eidsberg, er målsettingen for Slitu: **Slitu – porten til Mysen**. I denne målsetningen ligger det et ønske om at Slitu skal være med å på utvikle Mysen som by, og at utviklingen på Brennemoen-Slituområdet skal være et supplement til det Mysen har å tilby.

VISJON

- Mysen skal være en av to motorer i utviklingen av regionen med vekt på bevaring og utvikling av stedets identitet, levende sentrum og en balansert utvikling av områder til forretning, kontor, industri, boliger spesialområder og grøntområder.

MÅL

Målsettinger som er bærekraftig utvikling basert på folkehelse, naturkontakt, velferd og individuell mestring, samt ønske om et trygt og trafikksikkert bysamfunn.

Delmål:

- Utvikle et attraktivt og miljøvennlig sentrum for alle brukere.
- Mysen skal være et godt sted å bo og besøke.
- Vitalisere sentrum ved bl.a. å legge til rette for variert utvalg av butikker og boligbebyggelse i sentrum.
- Registrere og bevare bygningsmiljøer som historiske dokumenter for ettertiden.
- Sikre viktige grønnstrukturer for rekreasjon og opplevelse.
- Fortetting og videreutvikling i Mysenområdet.
- Sikre god tilgjengelighet for gående, funksjonshemmede, syklende og busser.

BESKRIVELSE AV AREALDELENS INNHold

BYGGEOMRÅDER

Hovedmål

- Kommunen skal legge til rette for en utvikling av byggeområder ut fra et bærekraftig perspektiv. Dette innebærer bl.a. en forsvarlig fortetting i forhold til ønsket grønnstruktur.

Næringsformål

Mål

- Sikre en god lokaliseringmessig tilknytning til infrastruktursystemer.
- Lokalisere arealene slik at arealkrevende og mindre publikums-intensive virksomheter plasseres nær store transportårer.
- Tilgang på tomter til handel- og servicenæringen.
- Ulike funksjoner lokaliseres i sentrum.
- Variert tilbud av forretninger i sentrum.
- Beholde næringsaktivitet i større, sammenhengende områder med særlig god trafikkadkomst og lavt potensiale for nabokonflikter.

Virkemiddel

- Legge til rette for investorer og enkeltpersoner som ønsker å investere i Mysen.
- Satsing på turisme slik at kommunen kan legge til rette for etablering av arbeidsplasser og servicetilbud til lokalbefolkningen.

I Mysen er handel og servicevirksomheten en viktig del av næringslivet. Turisme er et satsingsområde, i tillegg til at turisme er viktig for Mysens (Eidsbergs) profilering.

Næringsområder i Mysen

I de senere år har det vært stor utbygging i Mysen. Dette har medført at det har blitt reduksjon i tilgjengelige næringsarealer. I kommuneplanen er det avsatt fremtidig næringsareal på Ramstad, og på søndre del av Mysen er et område avsatt til uspesifisert byggeformål. Eksisterende industriområder vest for jernbanen er avsatt til industri.

Mørstadkvartalet

Et kjøpesenter og leiligheter er under utvikling i Mørstadkvartalet .

Måsan

Et kjøpesenter og leiligheter er under bygging på Måsan

Mysen Kornsilø og Mølle

Kornsiløen har lagringskapasitet til 4 500 tonn og den ruger 60 meter over terrenget. Her er det ikke reserveareal for videre industriutvikling.

Bygningsmiljøet rundt banemesterboligen og lokomotivstallen er avsatt til bevaringsverdig formål.

Ramstad

På næringsområdet Ramstad har målsettingen vært at det skal etableres arealkrevende og mindre publikumsintensive virksomheter. Tomtene på Ramstad er nå solgt.

Det er lagt inn et fremtidig område for industri på nordsiden av eksisterende E-18, kalt Ramstad IV. Dette området kan ikke bebygges før ny E 18 er ferdig etablert forbi Ramstad.

Søndre Mysen

Det er avsatt et område på ca 100 dekar mellom Rv. 22, Småbruveien og Hæra til fremtidig næringsområde/offentlig bebyggelse. Området vurderes som aktuelt både til offentlig bruk og til eventuelt mindre næringsvirksomheter.

Området vest for jernbanen

Her holder Felleskjøpet til. Store deler av området har i de senere år endret karakter fra industri- til boligformål. Deler av området gir mulighet for videreutvikling av næringsaktivitet.

Næringsområdene er nyansert i henholdsvis kontor (K), forretning (F) og industri (I)

Boligformål

Mål

- Attraktivt og variert boligtilbud, tilpasset ulike livssituasjoner.
- Legge til rette for økt boligetablering i sentrum.
- Utvikling av kommunens eksisterende og framtidige boligområder med et tilstrekkelig volum i forhold til lokale og regionale behov, næringsliv og sentrumsutvikling.
- God tilgjengelighet.
- Fortetting.

Virkemiddel

- Utbyggingsavtaler

Det har vært en sterk befolkningsvekst og byggeaktivitet i Mysen de senere år. Utbyggingen viser en utvikling mot tettere utbyggingsmønster og en mer variert boligtype med flere leiligheter.

Det er tilrettelagt for forholdsvis stor boligbygging i Mysen, og det er fremdeles potensiale for en fortetting av boliger i Mysen.

Kommuneplanen angir en befolkningsvekst i Eidsberg kommune på 0,7%, noe som tilsier at det bør bygges ca 15 boliger i Mysen i gjennomsnitt pr år.

Det er ønskelig med en blanding av forretning/næring og bolig i sentrum. Boliger i sentrum bidrar til økt aktivitet i Mysen.

Boligfelt utenfor sentrum

I Mysen er det tomtereserver på ulike områder.

Største delen av sentrumsområdet har fått endret formål i forhold til gjeldende reguleringsplaner fra forretning/næring til kombinert formål bolig, forretning- og kontorformål.

Estetikk

Dimensjon, form og farge på byggene, samt det enkelte byggs forhold til gatebilde er viktige forhold som må vurderes i forbindelse med søknad om tiltak.

Offentlig formål

Mål

- Sikre tilstrekkelig areal til utvidelse av offentlig virksomhet.

Offentlige formål innebærer kommunale og statlige bygninger og virksomheter.

I arealdelen er det avsatt areal til offentlig formål nord for Småbruveien, sør for Hæra. Sistnevnte område er avsatt med tanke på eventuell ny skole på sikt.

Allmennyttig formål

Mål

- Sikre tilstrekkelig areal til utvidelse til allmennyttige formål.

Allmennyttige formål innebærer bygninger som for eksempel skole, barnehage, og forsamlingshus som er til allmennyttig nytte og som i hovedsak er privateid.

Friområder

Når det gjelder mål, virkemiddel og omtale av de ulike friområdene vises det til grønnstrukturplanen, vedtatt 29.01.04. Friområdene skjøttes i hovedsak av kommunen.

Nordre Mysen

Midt i Mysen ligger Nordre Mysen gård, et 13 dekar stort området som er regulert til spesialområde-bevaring. Dette utgjør en grønn oase midt i byen, hvor dammen er et sentralt element. I kommunedelplanen er dette området bandlagt med bevaringsmessig status.



Deler av Nordre Mysen er lagt ut til bevaringsmessig status.

Det bevaringsverdige området er i privat eie, og en eventuell bypark forutsetter et samarbeid med privat eier.

Annet byggeområde

Deler av Nordre Mysen er bandlagt til henholdsvis annet byggeområde og , friområde-park. Innholdet i "annet byggeområde" blir klartlagt nærmere i den videre reguleringsplanprosess for Nordre Mysen.

Bevaringsverdig bygningsmiljø og kulturminner

Spesialområde for bevaring

Det er viktig å ta vare på Mysens kvaliteter og egenart gjennom bl.a. å bevare bygningsmiljøer fra ulike tidsepoker og arbeide for å tilpasse nye bygninger på en respektfull måte i forhold til historiske omgivelser.

Mål

- Den historiske bygningsarven skal bevares for ettertiden.

Virkemiddel

- Kartfesting av bevaringsverdige bygningsmiljø, og bestemmelser i både kommunedelplanen og i etterfølgende reguleringsplaner og/eller bebyggelsesplaner.
- Utarbeide verneplan for bevaringsverdige bygningsmiljø.

- Bevare bygningsmiljø med historisk verdi.

OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT

Deler av Mona øst er båndlagt til bevaringsverdig område i medhold av gjeldende reguleringsplan for Mona øst. Dette området inneholder en rekke gravrøyser.

I tillegg er Birkelunden, deler av Nordre Mysen, Høytorp fort og ulike bygningsmiljøer avsatt til bevaringsverdig område i kommunedelplanen.

Gravrøyser er markert med rune r da gravrøysene er automatisk fredede kulturminner i medhold av kulturminneloven.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

Deler av området for sanduttak nordvest for Mona-krysset er avsatt til område for råstoffuttak. Det foreligger nærmere føringer for dette området i gjeldende reguleringsplan for E 18.

SAMFERDSEL

Mål

- Prioritere miljøgate i sentrum.
- God parkeringsdekning både langs ytre og indre ringvei.
- Kommunedelplan for trafikksikkerhet legges til grunn for søknadsberettigede trafikksikkerhetstiltak .
- Gjennomføring av fysiske og holdningsskapende trafikksikkerhetstiltak i henhold til kommunal trafikksikkerhetsplan.
- Samordningen mellom buss og tog.
- Ny bussoppstillingsplass må på plass i sentrum.
- Konkrete tiltak vurderes i budsjett og økonomiplansammenheng.

Fotgjengere og syklister.

Fotgjengere utgjør den største trafikantgruppen i sentrum. Fotgjengere er imidlertid en svak gruppe i byplanleggingen. Gode og brede fortau blir derfor en minimumsløsning i sentrumsgatene.

Det må settes av nok plass til syklister i trafikksystemet. Det må etableres sykkelstativ ved togstasjon, bussholdeplasser og andre viktige knutepunkt. På Mysen kan det satses på egne sykkelveier/soner og dels sykling i gater med blandet trafikk. Blandet trafikk kan være vellykket der biltrafikken skal ned på samme hastighetsnivå som syklene.

I miljøgatene ferdes bilene på fotgjengernes premisser. Tilrettelegging for bruk av sykkel bidrar til økt tilgjengelighet til sentrum.

Langs hovedadkomstene til Mysen er det hovedsakelig fortau eller gang- og sykkelvei.

Parkering

Uten tidsregulering, vil det bli vanskelig å finne parkeringsplass for besøkende. Regulerte parkeringsforhold gir mulighet for en rasjonell bruk av knappe arealer, og vil være et kjennemerke for et attraktivt, aktivt og konkurransedyktig bysentrum.

Det er innført parkeringsautomat på Sagtomta. Det er gratis å stå de første tre timene.

Parkeringsrapportene, datert mai 2002 og mars 2004, legges til grunn for kommunens fremtidige parkeringsstrategi.

Annet

Innkjøring ved Momarken

Det er viktig å gjøre det mest mulig attraktivt å svinge av fra E 18 til Mysen sentrum gjennom hensiktsmessig skilting.

Bergerkrysset

Ved rundkjøringen i Bergerkrysset, må det fremkomme informasjon om parkeringsplasser i Mysen sentrum.

Innkjøring ved Susebakke/Mysen bru:

Adkomsten til Mysen ved krysset Rv. 22/Rv. 123 må markeres.

Universell utforming:

Bygninger, kommunikasjonsmidler, produkter og omgivelser for øvrig utformes slik at de kan nyttes i størst mulig grad av alle mennesker.

LANDBRUK - NATUR - OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-OMRÅDER)

Mål

- Ivareta viktige områder med kulturlandskap, naturlandskap og biologisk mangfold.
- Sikre friluftsområdenes tilgjengelighet opplevelsesverdiene i landskapet

Virkemiddel

- Fokusering på langsiktige og gode helhetsløsninger ved eventuelle arealinngrep grunnet hensyn til jordvern og kulturlandskap.

OMRÅDER FOR VANNAREAL FOR ALLMENN FLERBUK

Mål

- Hæra og tilliggende elvelandskap skal bevares i størst mulig grad som et viktig og positivt landskapselement.
- Legge til rette for opplevelse av natur- og kulturlandskap langs Hæra.

Virkemiddel

- Avsette viktige og opplevelsesrike areal langs deler av Hæra til friområde.

KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL – BESTEMMELSER

I medhold av Plan- og bygningsloven § 20-6 er arealdelen og bestemmelsene til kommunedelplanen juridisk bindende for framtidig arealbruk. Bestemmelsene inneholder både generelle bestemmelser som gjelder for alle arealbruksformål, og spesielle bestemmelser knyttet til det enkelte arealbruksformål.

Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene er politiske føringer som legges til grunn i den praktiskesaksbehandlingen.

§ 1. Fellesbestemmelser (Pbl. § 20-4, 2.ledd)

§ 1.1 Forbud mot bygge- og anleggstiltak i 50 metersbelte langs Hæra (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav f.)

I 50 metersbeltet fra Hæra målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er oppføring av bygninger, veianlegg, masseuttak og masseoppfylling ikke tillat. Forbudet gjelder også mindre vesentlig utvidelse av eksisterende bygninger.

§ 2. Byggeområder (Pbl. 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Byggerådene omfatter følgende arealbrukskategorier: boligområder, blandet formål (forretning, kontor og bolig), næringsområder, offentlig formål og allmennyttig formål.

§ 2.1 Plankrav (Pbl. 20-4, 2. ledd, bokstav b)

I områder som på plankartet er markert som fremtidige byggeområder, kan bygning, konstruksjon eller anlegg ikke oppføres og heller ikke endres vesentlig før området inngår i reguleringsplan.

§ 2.1.1. Unntak fra plankravet – boligområder (Pbl. 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Unntatt fra plankravet er tilbygging, påbygging, underbygging, garasjer, uthus og plassering av midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg.

§ 2.2 Risiko og sårbarhetsanalyse (Pbl. 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Der det er begrunnet mistanke om dårlige grunnforhold skal risikosituasjonen avklares i en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som utarbeides parallelt med reguleringsplanarbeidet.

§ 2.3 Estetiske forhold og bevaringshensyn (Pbl. § 74, pkt 2)

Byggverk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse på en måte som gir estetisk sammenheng og historisk tilknytning. Byggverk skal ikke gis en plassering og utforming som kan virke skjemmende på automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner. I slike tilfeller må omsøkt tiltak godkjennes av kulturminnemyndigheten forut for gjennomføring av tiltaket.

§ 2.4 Universell utforming / tilgjengelighet (Pbl. 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak vedrørende publikumsrelaterte bygg skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsanlegg for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår

av så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.

§ 2.5 Rekkefølgebestemmelser (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Utbygging av framtidige boligområder kan kun gjennomføres når teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp og elektrisitetsforsyninger er lagt frem til det aktuelle byggeområdet og nødvendig sosial infrastruktur som barnehage og skoletilbud er etablert. Etablering av gang- og sykkelvei fram til byggeområdet må i hvert enkelt tilfelle vurderes som en eventuell planforutsetning og vilkår i det aktuelle byggeområdet.

§ 2.6 Utnyttelsesgrad (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

I boligområder skal utnyttelsesgraden være maks tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter, og skal ikke overstige 35% av netto tomt, inklusiv garasje og boder. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg.

§ 2.7 Krav om lekearealer i planlagte byggeområder (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav d)

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Lekeplasser skal så langt det er mulig plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.

Større sammenhengende tilliggende friluftsområder skal ha god tilgjengelighet med avsatte forbindelseskorridorer for allmenn ferdsel. Adkomst til lekeområder skal være gang-/ sykkelvei eller fortau, eller i spesielle tilfeller svært lite trafikkert internvei.

For områder med inntil 30 boligenheter skal det avsettes minimum 50m² lekeareal for hver ny boligenhet. For områder med over 30 boligenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m² for hver 30. bolig. For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m² for plasskrevende aktiviteter knyttet til sykling, ball, aking, ski/skøyter, bygg osv. Lekearealene skal være opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 2.8 Utbyggingsavtaler (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Utbyggingsavtaler skal nyttes som virkemiddel for gjennomføring av kommunens utbyggingspolitikk. Utbyggingsavtaler kan nyttes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan, bebyggelsesplan eller i forbindelse med en konkret byggesak.

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før teknisk infrastruktur er bygd ut i området i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.

Dette gjelder spesielt i forhold til kommunaltekniske anlegg som vei, vann og avløp, samt energiforsyning .

Utbyggingsavtaler kan benyttes for 6 boenheter eller flere. For industri, næring, kontor m.m. bør utbyggingsavtaler alltid benyttes.

Kommunen kan kreve fortrinnsrett til inntil 20 % av boenhetene/ boligene/ tomtene til markedspris.

Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, gang- og sykkelvei, parkering, vann- og avløp, energi, grøntstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).

§ 2.9 Sentrumsbebyggelse (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

I 1.etasje som vender mot offentlig gate, fortau eller plass skal det være forretninger, serveringssteder eller annen virksomhet med aktiv utadrettet fasade. 2. etasje og høyere etasjer kan inneholde boliger dersom det kan oppnås tilfredstillende bomiljø.

§ 2.10 Byggehøyder (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

I sentrumskjernen angis byggehøyden til 4 etasjer, og tilbaketrukket øverste etasje angis som 3+1 innenfor sentrum forøvrig. Utenfor sentrum er det tillatt med 2 etasjer. Det tillates bygd underetasje ved skrått terreng slik at øverste etasje angis som 4+1 og 3+1 fra kant med laveste kote innen sentrum.

§ 2.11 Garasje i kjeller (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Det stilles krav om garasje i kjeller for boligdelen.

§ 2.12 Blandet formål; forretning, kontor og bolig (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Områder avsatt til blandet formål kan bygges ut med kombinasjonsbygg. Det stilles krav om utbyggingsplan/utenomhusplan. I områder avsatt til blandet formål, kan det tillates kjøpesenter for detaljhandel med bruksareal over 3000 m².

§ 2.13 Næringsområder/offentlig formål (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Utbyggingsområdet ved Hegginområdet, sør for Hæra, skal nyttes til kombinert byggeformål (offentlig/næring).

Utbygging av Ramstad 4 kan ikke skje før ny E18 er utbygget i området.

§ 2.14 Parkering (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Kommunen har følgende norm på antall parkeringsplasser:

- **Detaljvarehandel**

Kundeparkering: 1 plass pr 40 m² bruksareal, samt 2 plasser for ansatte pr. handelseinheit. I tillegg skal det avsettes lasteareal for vare- og lastebiler.

- **Kjøpesenter (over 3000m² samlet bruksareal)**

Kundeparkering: 1 plass pr 40 m² bruksareal. Maks 250 plasser uavhengig av kjøpesenterets størrelse. I tillegg skal det avsettes lasteareal for vare- og lastebiler.

- **Kontor, administrasjon og service**

Vurderes i den enkelte byggesak

- **Bolig**

3- 4-5 roms leilighet : minimum 1 plass pr. leilighet og minimum 1 plass til gjesteparkering.

2- roms leilighet: 1 plass pr leilighet

1 rom og omsorgsleiligheter: 0,5 plasser pr. leilighet

§ 2.15 Bussoppstillingsplass (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Ny bussoppstillingsplass må på plass i sentrum.

§ 2.16 Reklame (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav d)

- **Løsfotreklame:** det er tillatt med 1 skilt pr virksomhet.
- **Plakatreklame, boards:** det er tillatt med slik reklame på parkeringsplasser og i busstur.

§ 2.17 Støy (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Grenseverdier knyttet til henholdsvis veitrafikkstøy gitt i Miljøvern-departementets rundskriv T-8/79 og industristøy i rundskriv TA-506 skal legges til grunn ved all etablering og bruksendring.

Framtidig arealbruk må ikke medføre miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjer for støy. Det vises til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

§3 LNF-områder (Landbruk, natur - og friluftsområder) (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er ikke tillatt.

Kårbolig tillates oppført bare dersom eiendommens næringsgrunnlag tilsier at behovet er reelt tilstede. Kårboliger bør primært knyttes til gårdstunet. Grunn til kårbolig tillates ikke fradelt.

§4 Friområder (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Tematisk grønnstrukturplan skal i tillegg til kommunedelplanens arealdel være førende for arealdisponeringen av friområdene.

§ 5. Areal avsatt til kombinert formål friområde/næring-kraftverk, øst for Spinnerifossen (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Arealet avsatt til kombinert formål friområde/næring-kraftverk, øst for Spinnerifossen, kan nyttes til etablering av kraftverk. Et eventuelt kraftverk må være tilpasset landskapet i området, og må ha en tilfredstillende estetisk utforming.

§ 6 Areal avsatt til kombinert formål vannareal for allmenn flerbruk/næring-kraftverk, nord for brua ved Spinnerifossen (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b):

Areal avsatt til kombinert formål vannareal for allmenn flerbruk/næring-kraftverk, øst for Spinnerifossen, kan nyttes til etablering av kraftverk. Et eventuelt kraftverk må være tilpasset elveløpet og landskapet i området, og må ha en tilfredstillende estetisk utforming.

§ 7 Områder for råstoffutvinning (Pbl. 20-4, 2.ledd, bokstav a)
Området skal disponeres i henhold til reguleringsplan for E18.

§ 8 Byggeforsbudsoner langs større kraftledninger (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere enn 60 m fra ledningstraseens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 300-420 kV
- Nærmere enn 15 m fra ledningstraseens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 45-66 kV

§ 9 Byggeforsbudsoner langs hovedveinett og jernbane (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere veiens midtlinje enn 100 m langs E18 eller 50 m langs riksvei
- Nærmere veiens midtlinje enn 15 m langs fylkesvei eller kommunal vei
- Nærmere enn 30 m regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje langs eksisterende trasé (gjelder ikke bebyggelsesplan).

§ 10 Bevaringsverdige områder og bygningsmiljøer (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Nordre Mysen gård, Høytorp fort og deler av Mørstadkvartalet er fredet i henhold til kulturminneloven.

Bevaringsverdige bygningsmiljøer er avmerket på plankartet med skravur.

Mindre endringer av fasader og tilbygg som har vedlikeholdsmessig karakter er tillatt. Øvrige endringer av bevaringsverdige fasader og tilbygg er ikke tillatt.

§ 11 Kulturminner (Pbl. § 20-4, 1.ledd, pkt 4)

Kulturminnene i Mysen skal være tilgjengelig for allmennheten.

Tiltak som kan virke inn på automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner skal oversendes kulturminnemyndighet til uttalelse tidligst mulig før det treffes vedtak. Eventuell gjennomføring av omsøkt tiltak forutsetter at tiltaket godkjennes av kulturminnemyndigheten.

§ 12 Rettsvirkning (Pbl. § 20-6, 3.ledd)

Kommunedelplanens arealdel gjelder foran eldre planer, når annet ikke er bestemt. Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde fremgår av egen liste.

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal gjelde:

Plan nr.	Kommdel- plan nr.	Navn	Formål
1	3	Folkenborg/Løkkeberg	Bolig
2	4	Mysen idrettspark	Alm.nyttig
3	8	Folkenborg	Bolig
4	13	Vesteng	Bolig
5	15	Barkerud	Bolig
6	16	Østreng østre	Bolig
7	20	Bondelagets folkehøyskole	Almennyttig
8	21	Folkenborg museum	Offentlig
9	22	Østre skogteig	Bolig
15	36	Skofterudåsen nord/hotellmt.	Bolig/Næring
16	79	Skofterudåsen nord	bolig
17	38	Ramstad 3	Næring
18	41	Skofterudåsen I	Bolig
20	47	Gymnaskvartalet	Off., næring m.v
21	48	Alderssenteret	Bolig/offentlig
22	51	Festningsveien	Bolig/Trafikk
23	52	Skofterudåsen II	Bolig
24	53	Mørstadkvartalet	Næring m.v
25	23	Opsahlåsen	Bolig
26	65	Opsahlåsen T2-L26	Bolig
27	69	Opsahlåsen /Meisveien	Bolig
28	72	Opsahljordet vest	Offentlig/bolig
29	33	Sand	Næring/bolig
30	40	Sand	Næring
31	76	Mona Øst	vern/bolig/næring
32	94	Østreng II	bolig
33	78	E 18 Melleby - Askim grense	Bolig
34	83	Susebakke barnehage m.v	Alm.nyttig/bolig/friomr.
35	84	Kammerudåsen	Bolig
36	86	Høytorp fort	Alm.nyttig, friomr. m.v.
37	93	Symra,Larsen m.fl.	bolig,alm.nyttig m.v
38	95	Bebyggelsesplan for B1 og B2	Bolig
39	54	Ringveien Mysen øst	Bolig/trafikk
40	40	Stegen	Bolig
41	85	Åsheim	Bolig
42	92	Del av Opsahljordet	Bolig
43	74	G/s-vei Rv 123 Suseb.-Ram	Trafikk

Kommune plan nummer

Kommentar

72:	Offentlig formål på plankartet endres til allmennyttig formål
33:	Plan 33 skal gjelde med unntak av område for psykiatriboligene. I-området på plan 33 endrer formål til I/K i samsvar med kommunedelplankartet.
40:	I-området blir I/K, i samsvar med kommunedelplankartet
83:	Plan 83 skal gjelde, men areal avsatt til allmennyttig formål endres til offentlig formål slik som markert på kommunedelplankartet.
93:	Plan 93 gjelder m/ unntak for området dekket av beb.pl.for B1 og B2

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som oppheves

Plan nr.	Komm.del plan nr.	Navn	Formål
1	1	Søndre Mysen	Bolig
2	2	Opsahljordet	Bolig/næring
3	5	Åslia - Narvestad	Bolig
4	6	Opsahljordet/Kirkås	Bolig
6	10	Ramstad 1	Næring-industri
7	11	Folkenborg/Bø	Bolig
8	12	Folkenborg/Karlstrup	Bolig
9	18	Ramstad 2	Næring-industri
10	27	G/s-vei Smedgaten del 1	Trafikk
11	29	G/s-vei Smedgaten del 2	Trafikk
12	44	G/s-Smedgaten del 3	Trafikk
13	32	Mysen sentrum	Sentrumsplan
14	7	Mysen	Gml. Mysen kommune
15	35	G/s-vei Opsahl/Vardeveien	Trafikk
16	39	Jernbanegaten vest	Næring/bolig
17	89	inkl. jernbanegata nord	Trafikk
18	63	Høytorp fort	Vern
19	77	Brannstasjonskvartalet	Bolig m.v.
20	82	Høytorp fort barnehage	Alm.nyttig
21	91	Opsahljordet	Bolig m.v.
22	42	Smedgaten syd	Kvartalsplan
23	66	Sand	Bolig

RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men er av veiledende karakter. Retningslinjene gir føringer for praktisering av planen og angir kommunens tilnærming til problemstillinger som blir omtalt.

1. RETNINGSLINJER UAVHENGIG AV AREALKATEGORI

1.1 Dispensasjon

Ved behandling av dispensasjonssaker i henhold til Plan – og bygningsloven § 7, skal følgende vektlegges:

- "Særlige grunner" skal tolkes i henhold til rundskriv T-5/84 eller til enhver tid gjeldende rundskriv eller andre statlige føringer. Det skal alltid vurderes om en dispensasjon skal gis betinget, ved at det stilles vilkår. En dispensasjon kan gjøres tidsbestemt.
- Ved behandling av dispensasjonssøknader skal det tas særlig hensyn til allmenne ferdselsinteresser, friluftsliv, landskap, biologisk mangfold, estetikk, naturelementer, kulturminner og kulturmiljø.

1.2 Støy

Gjeldende retningslinjer for behandling av støy er førende i forbindelse med arealplanlegging (T-1442). Dette gjelder også retningslinjer om håndtering av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Plankrav

Plankravet innebærer forbud mot visse tiltak og arbeider før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. I områder avmerket som fremtidige byggeområder gjelder plankravet for alle meldte og søknadspliktige tiltak.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder følgende retningslinjer:

- Det skal tilstrebes universelle utforminger, dvs god tilgjengelighet som virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte, jfr. MD rundskriv T-5/99 (Tilgjengelighet for alle).
- Det skal legges vekt på god estetikk og hensyn til bevaringsverdige miljøer.
- Landskapsverdier og grønnsstruktur skal hensyntas.
- Det må utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for aktuelle området i henhold til Miljødepartementets rundskriv T5-97. Analysen skal klargjøre eventuelle krav til videre kartlegging og tiltak, bl.a. når det gjelder geotekniske forhold.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal hensyntas, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/92.
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 skal hensyntas.

2.2 Boligområder

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan for boliger skal følgende kriterier legges til grunn:

Områdene skal ha sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Ved utforming av planene skal spørsmål vedrørende nødvendige arealer til fortau/gang- og sykkelvei, bussholdeplasser, fotgjenger - over/underganger og lekeareal/grønnstrukturer vurderes.

2.2.1 Leke- og oppholdsmuligheter

Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Det bør avsettes min. 50 m² felles eller offentlig areal pr. bolig. Arealene skal være betryggende sikret, og ha sikker adkomst.

For maks. hver 30. bolig bør det avsettes områder på minst 100 m² til nærlekeplasser. Det bør være maks. 200 m mellom plassen og boligene den er ment å betjene.

For områder med over 30 boenheter bør det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 1,5 da for hver 150. bolig.

Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 da. Det skal være maks. 350m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.

For områder med over 100 boenheter skal det i tillegg avsettes areal på 2 - 3 da til bygging av barnehage/ fritidshjem, samt areal til områdelekeplass på min. 5 da for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, aking, ski.

Felles grøntområder og korridorer skal innarbeides i tilknytning til boligområdene og med en trafiksikker beliggenhet.

Felles grøntområder og korridorer skal ved behov etableres som bindeledd mellom ulike grøntområder, boligområde og større sammenhengende turterreng.

Fortetting i eksisterende bebyggelse skal kunne skje ved fradeling av enkelttomter eller ved utarbeidelse av regulerings- eller bebyggelsesplan. Nybygg skal tilpasses strøkets preg. MD veileder T 1267 "Fortetting med kvalitet" skal være veiledende.

2.2.2 Energi

Ved planlegging av større nybygg bør følgende retningslinjer for energibruk legges til grunn:

1. I nybygg over 1000 m² og ved større ombygginger som involverer mer enn 1000 m² skal det tilrettelegges for vannbåren varme, og alternativ til oljefyring og elektrisk oppvarming skal vurderes.
2. I alle større nybygg og ved større ombygginger skal det utarbeides energi- og effektbudsjett.

2.3 Friområder

For områder med inntil 30 boligenheter bør det avsettes minimum 50m² lekeareal for hver ny boligenhet.

For områder med over 30 boligenheter bør det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m² for hver 30. bolig.

For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m² for plasskrevende aktiviteter (ballek, sykling, aking, ski/skøyte-lek, byggelek etc.).

Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse, eventuelt ferdigattest til boligene blir gitt av kommunen.

3. LANDBRUKS- NATUR – OG FRILUFTSOMRÅDER

3.1 Generelt

Tiltak som strider mot selve formålet for området er ikke tillatt. Dette fremgår direkte av Plan- og bygningslovens § 20-6, annet ledd. Masseuttak ut over egen bruk er ikke tillatt. Det samme gjelder etablering av antenneanlegg, kraftlinjer o.l. Dispensasjon kan likevel være tilrådelig for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk.

Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet utenom tradisjonell næring skal følgende retningslinjer ligge til grunn:

- Det tillates småskalavirksomhet med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme som disse representerer.
- Virksomheten bør fortrinnsvis innpasses i eksisterende bygningsmasse. Oppføring av nye bygg kan godkjennes når ny bebyggelse som hovedregel plasseres i tilknytning til gårdens tun, og gis en stedtilpasset utforming.
- Fradeling til slike formål tillates ikke da de nye næringene skal utgjøre en del av gårdens driftsgrunnlag.
- Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates.

Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs for melk/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, lager, eller lignende.

Byggearbeider og bruksendring til slik virksomhet som beskrevet i retningslinjene ovenfor faller utenfor begrepet driftsbygninger i landbruket etter Plan og bygningslovens § 81, og må fremmes og behandles som søknad etter § 93.

Miljødepartementet og landbruks- og matdepartementets veileder om hvordan Plan- og bygningsloven bør brukes for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet (Landbruk pluss T-1443) skal være retningsgivende for arealplanleggingen.

4 SAMFERDSEL

4.1 Avkjørsler

Avkjørsel fra offentlig vei skal behandles og utføres i samsvar med Veglovens § 40, 41, 42 og 43.

Ved lokalisering av ny bebyggelse utenom reguleringsplan skal prinsipper og holdningsklasser i gjeldende "rammeplan for avkjørsler" legges til grunn.
(Østfold Fylkeskommune og Statens vegvesen 1982: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveger).