

Kommuneplanens arealdel Eidsberg 2015-2027

Bestemmelser og retningslinjer



EIDSBERG

Innhold

Kapittel 1 – Bestemmelser, retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015 - 2027	4
§ 1 Formålet med planen (pbl. § 11-5)	4
§ 2 Planens rettsvirkning (pbl. § 11-6)	5
§ 3 Hensynssoner (pbl. § 11-8)	5
§ 3.1 Hensynssone kvikkleire og ras H_310 (pbl § 11-8 a)	5
§ 3.2 Hensynssone grunnvannsforsyning H_120 (pbl § 11-8 a)	5
§ 3.3 Hensynssone friluftsliv H_530 (pbl § 11-8 c)	5
§ 3.4 Hensynssone landskap H_550 (pbl § 11-8 c)	5
§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H_560 (pbl § 11-8 c)	6
§ 3.6 Hensynssone kulturmiljø H_570 (pbl § 11-8 c)	6
§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H_720	6
§ 3.8 Båndlegging etter lov om kulturminner H_730 (pbl § 11-8 d)	6
§ 3.9 Sone med krav om felles planlegging H_810 (pbl § 11-8 e)	6
§ 3.10 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H_910 (pbl § 11-8 f)	7
§ 4 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)	7
§ 4.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)	7
§ 4.2 Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1 og § 11-11 nr. 2)	7
§ 4.3 Spredt utbygging (pbl § 11-9 nr. 3, § 11-9 nr. 5 og § 11-9 nr. 6)	7
§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9 nr. 4)	8
§ 4.5 Utnyttelsesgrad (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§ 4.6 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§ 4.7 Folkehelse (pbl § 11-9 nr. 5)	9
§ 4.8 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	9
§ 4.9 Byggegrenser langs riks- og fylkesveier og jernbane (pbl § 11-9 nr. 5)	10
§ 4.10 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	10
§ 4.11 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)	11
§ 4.12 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr.6)	11
§ 4.13 Grunnforhold (pbl § 11-9 nr. 6)	11
§ 4.14 Grunnforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)	11
§ 4.15 Elektriske anlegg (pbl § 11-9 nr. 5)	11
§ 4.16 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 6)	11
§ 4.17 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6)	12
§ 4.18 Midlertidig og flyttbare konstruksjoner og anlegg (pbl § 11-9 nr. 6)	12
§ 4.19 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)	12
§ 4.20 Kulturlandskap og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 6)	13
§ 4.21 Kulturminner (pbl § 11-9 nr. 7)	13
§ 4.22 Fjernvarme (pbl § 11-9 nr. 3)	13
§ 4.23 Flomfare (pbl § 11-9 nr. 6)	13
§ 5 Bestemmelser knyttet til arealformål (pbl § 11-10 og § 11-11)	14
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)	14
§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)	14
§ 5.1.1.2 Leke-, ute- og oppholdsplasser (pbl § 11-9 nr. 5)	15
§ 5.1.2 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)	15
§ 5.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 2)	17

§ 5.1.4 Næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10 nr. 2)	17
§ 5.1.4.1 Kjøpesenter (pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10 nr. 2)	17
§ 5.1.5 Massedeponi (pbl § 11-9 nr. 5)	17
§ 5.2 Grønnstruktur (pbl 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10 nr. 2).....	18
§ 5.3 LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5 og § 11-11nr. 1 og 2).....	18
§ 5.4 Bestemmelser for landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1)	19
§ 5.5 Bruk og vern av vann og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 3 og 5).....	19
Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler (Pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2)	20

Kapittel 1 – Bestemmelser, retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015 - 2027

Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor avgrensingen til kommuneplanens arealdel.

Juridisk bindende bestemmelser er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl. § 11-6) av 27.6.2008. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, må behandles som dispensasjon eller plansak. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven.

Alt areal skal, der annet ikke er spesifisert gjennom bestemmelser, beregnes i henhold til enhver tid gjeldende [teknisk forskrift \(TEK\)](#) og gjeldende [Norsk Standard NS-3940](#) Areal og volumberegninger av bygninger.

§ 1 Formålet med planen (pbl. § 11-5)

Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

- a. Kommuneplanens arealdel skal sikre at Eidsberg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- b. Arealdelen skal sikre og videreutvikle ønsket areal for bolig- og næringsutvikling og sosial- og teknisk infrastruktur.
 - i. Sosial infrastruktur (f.eks. skole, barnehage, grendehus)
 - ii. Teknisk infrastruktur (f.eks. vei, va (vann og avløp), energiløsninger)
- c. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- d. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse og barnas oppvekstvilkår, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 Planens rettsvirkning (pbl. § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken i kommunen. Planen gir også rammer for nye kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven [§ 1-6](#), jf. [§ 20-1](#) første ledd bokstav a til m.

Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplaner eller planbestemmelser for samme areal med mindre annet er fastsatt, jf. punkt 1 og 2 nedenfor og [pbl § 1-5](#).

1. Områdereguleringsplan for Mysen sentrum skal fortsatt gjelde. Ved motstrid gjelder områdereguleringsplan for Mysen sentrum foran kommuneplanens arealdel.
2. Kommunedelplan for Slitu-Momarken skal fortsatt gjelde, men suppleres av kommuneplanens arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanen. Ved motstrid mellom bestemmelser og retningslinjer til de to planene, gjelder bestemmelse og retningslinjer i kommunedelplan for Slitu-Momarken foran bestemmelser og retningslinjer i kommuneplan for Eidsberg.

§ 3 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 3.1 Hensynssone kvikkleire og ras H_310 (pbl § 11-8 a)

Innenfor områder vist som hensynssone skred- og/eller ras skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas. Unntatt fra kravet er mindre tiltak etter [pbl § 20-3](#).

§ 3.2 Hensynssone grunnvannsforsyning H_120 (pbl § 11-8 a)

Innenfor områder vist som hensynssone grunnvannsforsyning tillates ikke industriell virksomhet som kan forurense grunnvannsmagasinet. Lagring og fylling av drivstoff, olje og kjemikalier kan bare skje i anlegg som er sikret mot uhell med membran og oppsamlingssystemer. Nedgravde oljetanker tillates ikke. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap.

§ 3.3 Hensynssone friluftsliv H_530 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer til § 3.3

Innenfor områder vist som hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.

Trømborgfjella/Fjellaområdet og Sameia.

§ 3.4 Hensynssone landskap H_550 (pbl § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, siktlinjier, kulturminner og friluftstinteresser ivaretas.

§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H_560 (pbl § 11-8 c)

Områder av nasjonalt og regionalt viktige naturtyper skal bevares som inngrepsfrie områder. Skjøtsel for å bevare naturkvalitetene er ønskelig.

Retningslinje til § 3.5

Innenfor øvrige områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende.

I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtelsesplan for området.

§ 3.6 Hensynssone kulturmiljø H_570 (pbl § 11-8 c)

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, fort og lignende, skal bevares.

Retningslinje til § 3.6

Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskapet dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivarettatt.

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H_720

(jf. lov om naturvern (av 1970), lov om naturmangfold (av 2010) og pbl § 11-8 d)

I områder vernet etter naturvernloven/naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

Retningslinje til § 3.7

Prioriterte arter, vernet etter naturmangfoldloven, er ikke vist på kommuneplankartet, men har egne forskrifter hjemlet i naturmangfoldloven.

§ 3.8 Båndlegging etter lov om kulturminner H_730 (pbl § 11-8 d)

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8.

Alle punkter vist som R på kommuneplanens arealkart, skal regnes som hensynssone. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920.

Retningslinje til § 3.8

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

§ 3.9 Sone med krav om felles planlegging H_810 (pbl § 11-8 e)

Innenfor planområdet for det pågående arbeidet med områderegulering «Mysen sentrum» er det ikke tillatt med tiltak som kan forhindre utviklingen av området innenfor rammene og intensjonen av det vedtatte planprogrammet for arbeidet. Sonen med krav gjelder inntil vedtak av områdereguleringen «Mysen sentrum».

§ 3.10 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H_910 (pbl § 11-8 f)

Innenfor områdene vist som hensynssone reguleringsplan, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer til § 3.10

Vedlegg til § 3.10 lister opp reguleringsplanene som gjelder foran kommuneplanens arealdel. Øvrige reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

§ 4 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter [plan- og bygningslovens § 20-1](#), samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Kommunen kan kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet eller interesseforhold.

§ 4.2 Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1 og § 11-11 nr. 2)

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, gapahuk/gamme og badeplasser er unntatt fra plankravet så langt det er i samsvar med formålet. Eventuelle atkomstveger og parkeringsområder tilknyttet badeplasser omfattes ikke av denne bestemmelsen.

For eksisterende bolig-, fritidsbolig- og næringseiendommer i byggeområder uten godkjent reguleringsplan, kan mindre tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan. I byggeområder uten reguleringsplan kan oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (pbl. § 20-3 a og c), utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er i konflikt med kriteriene i § 4.3 d) og § 4.9.

§ 4.3 Spredt utbygging (pbl § 11-9 nr. 3, § 11-9 nr. 5 og § 11-9 nr. 6)

Som spredt utbygging regnes utbygging utenfor fylkesplanens senterstruktur for kommunen.

- a. Spredt utbygging i LNF-områder kan ikke tillates innenfor et område på 3 km fra yttergrensene i gjeldende områdereguleringsplan for Mysen om det er til hinder for framtidig byutvikling.
- b. Spredt utbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss (gjelder ikke næringsbygg) og i tilknytning til områder som er fastlagt som grender i kommuneplanens arealdel.
- c. Ved spredt utbygging skal utbygger bekoste vannforsyning i sin helhet. Utslipet må godkjennes av kommunen. Kommunen kan nekte spredt utbygging i områder der resipienten er sterkt belastet.
- d. Oppgradering eller rehabilitering av private avløpsanlegg for eksisterende bolighus i LNF-områder, vurderes å være i samsvar med LNF-formålet i kommuneplanen og er ikke avhengig av dispensasjon.
- e. Spredt utbygging i LNF-områder tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark.
- f. Fradeling til og oppføring av spredt bebyggelse kan bare tillates dersom den fradelte tomte ikke:
 1. er nærmere enn 2 km nær bygrensen.
 2. ligger nærmere enn 100 meter fra naturreservat og offentlige friområder.
 3. ligger nærmere enn 50 meter fra dyrket mark.
 4. ligger nærmere enn 100 meter fra Glomma og 50 meter fra øvrige vann og vassdrag.

- i. Avstand fra strandlinje måles horisontalplanet ved normalvannstand.
5. stenger trekkveier for hjortevilt eller splitter opp viktige viltområder ifølge viltkart.
6. stenger eller ligger nærmere enn 10 meter til naturlige utfartsårer/stier til naturområder.
7. ødelegger eller virker skjemmende på automatisk fredete kulturminner, etterreformatoriske kulturminner eller verdifulle kulturlandskap/sårbare landskapsrom. Alle tiltak som er nærmere enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner skal sendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
8. ligge i tilknytning til en ravine, med mindre det er i direkte sammenheng med eksisterende bebyggelse.

Retningslinjer § 4.3

Kommunen ønsker også å ha en restriktiv holdning til spredt fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse.

§4.3 f: Ved anlegging av veier og annen infrastruktur må det vektlegges å ta hensyn til dyrka mark og natur- og kulturlandskapsverdier.

§4.3 f 1: Bygrensen skal forstås som yttergrensen i gjeldende områdereguleringsplan for Mysen.

§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9 nr. 4)

- a. På jordbruksarealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealenes faktisk tas i bruk til byggeformål, jf. Jordlovens § 2 annet ledd. Driveplikten i jordlovens § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som fulldyrket jord, overflatedyrket eller innmarksbeite.
- b. Blågrønn struktur, herunder håndtering av overflatevann, vegetasjon og uteareal, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinter skal blågrønn struktur opparbeides førstkommande vår.
- c. Utbygging av framtidige boligområder kan kun gjennomføres når teknisk infrastruktur og sosial infrastruktur er etablert eller sikret etablert.
- d. Utbyggingsområder:
 - I. Arealinnspill nr. 16 (Gnr. 57, Bnr. 3). Utvidelsen kan ikke påbegynnes før tidligere avsatt og regulert areal er utbygd.
 - II. Arealinnspill nr. 22 (Gnr. 54, Bnr. 15 pluss flere). Utviklingen av boligområdet nærmest rv22/Festningsveien skal ferdigstilles før utviklingen av øvrige boligområder innenfor planområdet. Boligområdet ved fylkesvei 128 skal være siste prosjekt som utvikles.

§ 4.5 Utnyttelsesgrad (pbl § 11-9 nr. 5)

I boligområder skal utnyttelsesgraden vær maks tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter, og skal ikke overstige 35 % av netto tomt. Fortetting i eksisterende bebyggelse skal kun skje ved fradeling av enkelttomter eller ved utarbeidelse av reguleringsplan. Tekniske anlegg som nettstasjoner og kommunale pumpestasjoner teller ikke med i utnyttelsesgraden.

§ 4.6 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere. Friområder skal i størst mulig grad gis en universell utforming.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 4.7 Folkehelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Folkehelsen skal ivaretas i arealplaner.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan folkehelse sikres.

Retningslinjer § 4.7

Folkehelsen skal fremmes i arealplaner gjennom:

- a. En boligstruktur som er tilrettelagt for mangfold, integrering og inkludering.
- b. En boligplanlegging som forsterker nærhet til knutepunkter, transport, service og andre samfunnsstrukturer.
- c. Tilrettelegge for gode gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder, skoler, barnehager, service funksjoner, utmark og grønt områder.
- d. Tilrettelegging for gode hverdagslandskap.
- e. Tilrettelegging for fysisk aktivitet.
- f. Kriminalitets reduserende tiltak.
- g. Trafikksikre veier.
- h. Gode møteplasser for alle.
- i. Å redusere luftforurensing.
- j. Å skjerme mot støy.

§ 4.8 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til pbl § 30-3.

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 utførsel er ikke tillatt og kan kreves endret. Det skal fortrinnsvis benyttes frittstående bokstaver. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt og reklameplaner for enkelteiendommer.

Retningslinjer § 4.8

I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om følgende:

- a. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger. På bygninger må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.
- b. I boligstrøk må det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.
- c. Skilt og reklame i form av lyskasser skal fortrinnsvis ikke benyttes. De tillates ikke benyttet på fredede eller bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer. På andre bygninger skal slike skilt/reklame ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer.
- d. Uthengsskilt/reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 0,6 m². Uthengsskilt/reklame skal ha en fri høyde over fortau på minst 2,5 meter og fremspringet må aldri være lengre ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.

- e. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede og bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak fra bestemmelsen i første punktum.
- f. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdsel.
- g. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
 1. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger
 2. Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo
 3. Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller er til visuell sjenanse i landskaps- eller bybildet.
- h. Markiser skal avgrenses til dør eller vindusåpninger.

§ 4.9 Byggegrenser langs riks- og fylkesveier og jernbane (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor byggegrensene er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og l. Dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan.

- a. Langs E18 gjelder en byggegrense som angitt i reguleringsplan.
- b. Langs fylkesveier som inntil 1.1.2010 var riksveier gjelder en byggegrense på 50 meter.
- c. Langs fylkesveier som ikke tidligere har vært riksveier og langs kommunale veier gjelder en byggegrense på 15 meter.
- d. Avstanden skal regnes fra midtlinje i nærmeste kjørebane, gang- eller sykkelveg.
- e. Langs Østre linje gjelder en byggegrense på 30 meter. Avstanden langs jernbane gjelder fra nærmeste spors midtlinje.

§ 4.10 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Parkeringsplasser skal legges på egen eiendom.

Ved krav om 10 plasser eller mer skal minimum 5 % være reservert bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedatkomst.

Kommune kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

Der det ikke er angitt annet i kommunedelplan eller reguleringsplan legges følgende maks normer til grunn:

Arealformål	Maks antall bilplasser	Beregningsgrunnlag
Forretning / kjøpesenter / kontor	1	Pr 100 m ² gulvareal
Eneboliger	2	Pr boenhet
3-5 roms leiligheter	2	Pr boenhet
1-2 roms leiligheter	1,5	Pr boenhet

- a. Det skal avsettes minimum en parkeringsplass per boenhet. Parkeringsplasser bør anlegges i garasje/parkeringsplass.
- b. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjørevei er ikke akseptabelt, snuplass må avsettes på egen eiendom.
- c. Det skal avsettes minimum to sykkelparkeringer per boenhet og per 100 m² gulvareal for forretninger / kjøpesenter / kontor.
- d. Sykkelparkeringsplasser til bolig og kontor skal, med unntak av besøksparkering, anlegges innenfor avstengt areal i bebyggelsen.

§ 4.11 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstillende kravene i til enhver tid gjeldende lovverk.

Retningslinjer § 4.11

- a. *Kommunen vil være svært restriktiv med hensyn til bygging av skytebaner pga. støy, sikkerhet og båndlegging av areal. Endret behov bør dekkes i tilknytning til eksisterende anlegg.*
- b. *Bygging i nærheten av skytebaner er underlagt særskilte restriksjoner pga. støy og sikkerhet. Før det kan skjje utbygging i områdene rundt skyteanlegg, må støysoner over 55 dBA kartlegges.*

§ 4.12 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr.6)

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstillende kravene i til enhver tid gjeldende lovverk.

§ 4.13 Grunnforhold (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved etablering av ny bebyggelse eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse og/eller terreng, samt ved etablering av ny teknisk infrastruktur skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres. Vurderingene skal følge veileder for arealplanlegging og byggesaksbehandling vedlegg A og B, utformet av [NGI](#) og [NVE](#) og ligge til grunn for gjennomføringen.

§ 4.14 Grunnforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
- b. [Miljødirektoratets](#) veileder og databaser skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.

§ 4.15 Elektriske anlegg (pbl § 11-9 nr. 5)

Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig. Faglige råd fra [Statens Strålevern](#) skal følges.

§ 4.16 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 6)

- a. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent på egen eiendom, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- b. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
- c. Kommunen kan ved utarbeidelse av reguleringsplan kreve at det framlegges en plan som viser løsning for håndtering av overvann.

Retningslinje til § 4.16

Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien.

§ 4.17 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6)

- a. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og det bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses områdets bruk, struktur og naturgitte forhold.
- b. Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

Retningslinjer til § 4.17

Følgende generelle retningslinjer skal legges til grunn ved utforming og saksbehandling av tiltak.

- a. *Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises i tegning, 3D modell eller lignende.*
- b. *I sårbare områder og/eller på tomter som er særlig eksponert kan det kreves utarbeidet egne tomte- og uteromsanalyser som skal godkjennes av kommunen og legges til grunn ved utbygging. Med sårbare områder menes f.eks. nærhet til bevaringsverdige kulturminner, områder med biologisk mangfold og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet.*
- c. *Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur, må det redegjøres for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses til området.*
- d. *Byggverk skal planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og store fyllinger/skjæringer skal i hovedsak unngås.*

§ 4.18 Midlertidig og flyttbare konstruksjoner og anlegg (pbl § 11-9 nr. 6)

Innenfor forbudsgrense langs vann og vassdrag tillates ikke plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, herunder campingvogner, telt og lignende.

Unntatt fra forbudet er:

- a. Plassering av campingvogner, telt og lignende på områder avsatt til campingplass.
- b. Teltning som er tillatt etter friluftsløven.
- c. Konstruksjoner eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.
- d. Konstruksjoner eller anlegg som er nødvendige for landbruket.

§ 4.19 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)

- a. Ved tiltak som kan berøre interesser knyttet til naturmangfold skal det gjøres en nærmere vurdering av naturmangfoldet og avbøtende tiltak skal dokumenteres.
- b. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.

Retningslinjer til § 4.19

I saker som kan berøre naturmangfoldet, skal det innhentes kunnskap om hvilke naturverdier som finnes i området, og i hvilken grad disse kan blir påvirket av aktuelle tiltak. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.

§ 4.20 Kulturlandskap og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 6)

I områder vist på temakartene «Regionalt verdifulle kulturlandskap» og «Regionalt verdifulle kulturmiljøer» som er kartvedlegg til Fylkesplanen for Østfold «Østfold mot 2050» tillates ikke tiltak som etter kommunens vurdering vil komme i vesentlig konflikt med verdifullt kulturlandskap eller kulturmiljø. Det skal fremgå av saksutredningen hvordan eventuelle effekter på landskap og kulturmiljø er vurdert og vektlagt.

§ 4.21 Kulturminner (pbl § 11-9 nr. 7)

- a. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.
- b. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservator varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.
- c. Opplystende kulturminner i en til hver tid gjeldende kommunedelplan for kultur, kulturminner, idrett og friluftsliv, skal ivareta og hensynstas uavhengig av hvilket formål de ligger i.

§ 4.22 Fjernvarme (pbl § 11-9 nr. 3)

- a. Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal bebyggelsen tilknyttes anlegget når det oppføres ny bygning med oppvarmet bruksareal over 500 m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 500 m².
- b. Der det innenfor planområdet for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.
- c. Dispensasjon kan gis helt eller delvis der det dokumenteres at alternativ løsning for tiltaket vil gi en miljømessig bedre løsning enn tilknytning.
- d. Dispensasjonssøknader avgjøres i samsvar med kommunens delegeringsreglement etter at fjernvarmeselskapet har hatt anledning til å uttale seg.

§ 4.23 Flomfare (pbl § 11-9 nr. 6)

- a. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- b. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- c. Vurderinger av konsekvenser og behov for risikoreducerende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

§ 5 Bestemmelser knyttet til arealformål (pbl § 11-10 og § 11-11)

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1, inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

- a. I områder som på plankartet er markert som eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Formålet inkluderer bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.
- b. Ved regulering eller søknad om tillatelse kan kommunen kreve utomhusplan for disponeringen av byggetomta i fastsatt målestokk. Denne skal vise både eksisterende og planlagt terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt bruk og opparbeidelse av utearealer.

Retningslinjer til § 5.1

Utomhusplan bør vise:

- a. *Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
- b. *Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.*
- c. *Gangareal, uteoppholdsareal, lekeareal og annen disponering av ubebygde arealer.*
- d. *Adkomster.*
- e. *Parkeringsareal og snuplass på egen grunn.*
- f. *Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.*
- g. *Gjerder, støttemurer, leegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.*
- h. *Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.*
- i. *Håndtering av overvann.*

Der kommunen finner det nødvendig vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)

- a. I reguleringsplaner kan boligtyper og boligstørrelser fastsettes for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.
- b. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal avstanden fra vei ikke være mindre enn 5 meter.

Retningslinjer til § 5.1.1

- a. *Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbyggingsprosjekter.*
- b. *Eneboliger skal ha minimum tomtestørrelse på 700 m².*
- c. *Ved fortetting i eksisterende boligområder skal minimum tomtestørrelse for eneboliger være 500 m².*
- d. *Flermannsbolig (inntil 4-mannbolig) skal ha minimum tomtestørrelse på 1000 m².*
- e. *Ved fortetting i eksisterende boligområder skal minimum tomtestørrelse for flermannsbolig være 700 m².*

§ 5.1.1.2 Leke-, ute- og oppholdsplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Alle boliger skal ha felles uteareal som i størrelse og utforming er egnet til opphold og lek for alle beboergrupper. Slike areal skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare.

I nye reguleringsplaner skal lekeareal legges inn med eget formål (SOSI 1610).

Retningslinjer til § 5.1.1.2

Uteoppholdsareal på egen tomt

- a. Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på
 - Minimum 150 m² for frittliggende eneboliger
 - Minimum 100 m² pr. boenhet for flermannsbolig (inntil 4 boenheter)
 - Minimum 50 m² pr. boenhet for leilighet i flermannsbolig (over 4 boenheter)
 - Minimum 50 m² pr. sekundærbolig i enebolig
- b. Arealet skal avsettes på tomten boligen ligger på. Parkeringsareal, areal brattere enn 1:3 og støyutsatte områder skal ikke regnes inn som del av brukbart uteoppholdsareal.
- c. Minimums areal kan løses gjennom privat og felles uteoppholdsareal. For sekundærbolig skal minimum uteoppholdsareal være privat.

Felles lekeplasser

- a. Nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m² skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Maksimalt 10 boenheter skal tilhøre lekeplassen som skal ha minimum to lekeapparater og sittegruppe. Nærlekeplassen bør ligge innen 100 meter gangavstand fra boenhetene.
- b. Kvartalslekeplasser med størrelse på minimum 1000 m² skal avsettes i områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter. Maksimalt 50 boenheter skal tilhøre lekeplassen, som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende. Kvartalslekeplasser bør ligge innen 200 meter gangavstand fra boenhetene.
- c. Områdelekeplasser med størrelse på minimum 2500 m² og med mulighet for ballspill, sykling og aking skal avsettes for hver 200. bolig.

Kvalitetskrav til felles lekeplasser

- a. Arealer som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen for kvartalslekeplasser og områdelekeplasser.
- b. Leke og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold.
- c. Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensing og trafikkfare.
- d. Lekeplassene tilhørende den enkelte bolig skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk.
- e. Felles utearealer bør ligge i tilknytning til den øvrige grøntstrukturen og bindes sammen med grønne korridorer.

§ 5.1.2 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)

Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.

Det åpnes ikke for fradeling av nye hyttetomter eller tilleggsareal til eksisterende hytteeiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny hytte-enhet.

Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form.

- a. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Bebyggd areal (BYA) må til sammen ikke overstige 95 m². Uthus/anneks/garasje må ikke overstige 15 m² BYA. Terrasser, trapper, parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bebygde areal (BYA).
- b. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 meter fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims/mønehøyde ikke overstige 4 meter. Maksimal fasadehøyde i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 5,5 meter.
- c. Gjennomføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 14 meter.
- d. Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygd uteplass/terrasse/veranda skal ikke regnes med i tomtas bebygde areal (BYA).
- e. Oppføring av frittliggende terrasse, opparbeidet uteplass, gressplen og lignende tillates ikke.
- f. Badestampe, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrassen innenfor rammene i bokstav d. Svømmebasseng tillates ikke på fritidseiendommer tilknyttet offentlig nett. For andre eiendommer må det foreligge utslippstillatelse for avløpsvannet.
- g. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og frittstående levegger er ikke tillatt. Unntak for forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn.
- h. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 meter bredde.
- i. Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.2

- a. *Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.*
- b. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjoner for inntil 5 m² BYA ut over begrensningen satt i § 5.1.2.*
- c. *Med opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til hytte, eller forbundet til hytte med gangbane på inntil 5 meter. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse.*
- d. *Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengetilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*

- e. *Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- f. *Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet.*
- g. *Der terrenget er spesielt krevende kan kravene i punkt 2 fravikes noe.*
- h. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

§ 5.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 2)

- a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.
- b. Droppsoner til skoler skal lokaliseres med trafiksikker gangvei til/fra skolen og fortrinnsvis slik at det blir reell gangavstand.

§ 5.1.4 Næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10 nr. 2)

- a. Næringsvirksomhet skal i utgangspunktet lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.
- b. Næringsvirksomhet skal primært bygges i områder med underformål knyttet til næringsbebyggelse. Det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre byggeformål, der det lar seg forene med omgivelsene.
- c. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rett for et minimum utnyttelse av områdene tilsvarende BYA 75 %.

Retningslinjer til § 5.1.4

- a. *Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor Mysen sentrum.*
- b. *Innenfor næringsområder skal det ikke tillates oppføring av boliger.*
- c. *Innenfor boligområder eller i nær tilknytning til boligområder bør det ikke tillates etablering av næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for bomiljøet. I spesielle tilfeller kan næringsformål vurderes, men skal ikke være til miljøbelastning for boligområdet. Slike spesielle næringsformål kan være mindre tiltak slik som for eksempel frisørsalong i tiltakshavers egen bolig, mindre regnskapskontor og lignende.*

§ 5.1.4.1 Kjøpesenter (pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10 nr. 2)

Kjøpesentra med et bruksareal på mer enn 3000m² kan bare etableres eller utvides i områder som er spesielt utpekt i fylkesplan/fylkesdelplan og avklart i kommuneplanens arealdel. Definisjon av kjøpesenter er nærmere angitt i fylkesplanen. Større anlegg for kulturformidling (herunder kino) tillates ikke i tilknytning til bilbaserte kjøpesentre.

§ 5.1.5 Massedeponi (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og hydrotekniske forhold, transport og biologisk mangfold.

Det skal gjennom driftsplan og landskapsplan vises deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsveg og transport til/fra deponiområde, eventuell gjenvinning og /eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk. Landskapsplanen skal blant annet vise terrengformer/-profiler, beplanting underveis og etter endt deponering av området. Driftsplanen skal godkjennes av kommunen og ligge til grunn for realisering og gjennomføring.

Deponier som ligger i LNF-områder skal tilbakeføres til LNF-formål etter avsluttet deponering, og fortrinnsvis til jord- eller skogsbruksmark.

Retningslinjer til § 5.1.5

- a. *Massedeponier skal i hovedsak lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak.*
- b. *Massedeponier legges til steder i terrenget der de gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.*
- c. *Ved anlegning av renmassedeponi er det spesielt viktig å ta hensyn til nærliggende bebyggelse og virksomhet når det gjelder støy, støv, trafikk og rystelser fra virksomheten.*
- d. *Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.*

§ 5.2 Grønnstruktur (pbl 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10 nr. 2)

Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredden på turdrag og korridorer bør være 30 meter. Ved utbygging/tiltak/regulering innenfor grønnstruktur områder skal det dokumenteres hvilke virkninger og konsekvenser tiltaket får for interessen.

§ 5.3 LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5 og § 11-11nr. 1 og 2)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-områder) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

- a. I LNF-områder hvor spredt utbygging kan tillates, må kommunen forholde seg til enhver tid gjeldende rammer knyttet til omfang regulert i fylkesplan for Østfold. Antallet årlig spredt utbygging som kan tillates er 10 % av gjennomsnittlig antall bygninger med tilhørende anlegg i de tre foregående kalenderårene, men maksimalt 3 per år.
- b. Spredt bebyggelse tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark.
- c. Det tillates ikke fradelt boligeiendommer større enn 2 dekar (eksklusiv vei).

LNF-områdene deles i to underformål:

- a. LNF1-områder er områder hvor det ikke er tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.
- b. LNF2-områder er områder hvor det, i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse (herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. LNF1 over), også kan tillates spredt utbygging. Dette kan også omfatte etablering av småkraftverk for å utnytte området vannkraftpotensial.

Retningslinjer til § 5.3

Ved vurdering av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, skal det legges avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen.

I LNF-områder (LNF1 og LNF2) er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har 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, inkl. bygningsmasse, vil også inngå i landbruksbegrepet. For en nærmere spesifisering vises til veilederen «Landbruk Pluss».

§ 5.4 Bestemmelser for landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1)

- a. Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske driftsmessige behov. Behovet skal kunne dokumenteres.
- b. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å være forsvarlig ut fra jordvernshensyn og/eller bo- og driftsmessige forhold, kan kommunen kreve annen plassering.
- c. Ny bygning i skog- og eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom det er naturlig av hensyn til bygningens funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruk-, natur- eller friluftsinnteresser.

§ 5.5 Bruk og vern av vann og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 3 og 5)

- a. Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusiv elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.
- b. Tiltak i vann og vassdrag som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- c. I vann og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets naturverdi eller friluftsverdi bare tillattes med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler (Pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2)

Plan- og bygningsloven § 17-2 innebærer at dersom en kommune skal inngå en utbyggingsavtale, må kommunestyret først ha fattet et generelt vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Nedenfor følger kommunens vedtak (som inntas som en del av kommuneplanen):

Eidsberg kommune
Kommunestyret

SÆRUTSKRIFT

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
52/06	Hovedutvalg for miljø og teknikk	04.10.06
51/06	Det faste utvalg for plansaker	16.10.06
18/07	Kommunestyret	29.03.07

Arkivkode:L10&13 Arkivsaknr.:06/1203 L.nr.: 3442/07 Saksb.: HIB

SAK 18/07 **HØRING SUTTALELSER - UTBYGGINGSAVTALER - SLUTTBEHANDLING**

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

Eidsberg kommune ønsker å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for gjennomføring av sin utbyggingspolitikk og ønsker derfor å fatte vedtak med følgende innhold:

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 64 fattes det herved vedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Eidsberg kommune.
2. Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.
3. Utbyggingsavtaler kan benyttes for 6 boenheter eller flere. For industri, næring, kontor m.m. bør utbyggingsavtaler alltid benyttes.
4. Kommunen kan kreve fortrinnsrett til inntil 20 % av boenhetene/ boligene/ tomtene til markedspris.
5. Utbyggingsavtaler kan inneholde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplanens arealdel og samfunnsdel.
6. Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.
7. 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, parkering, vann- og avløp, energi, grøntstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).

Kommunestyrets behandling:

Ingen forslag.

Kommunestyrets enstemmige vedtak i møte 29.03.07, sak 18/07:

Administrasjonssjefens forslag vedtas.

Retts utskrift bekreftes.

POLITISK SEKRETARIAT, 30.03.07