

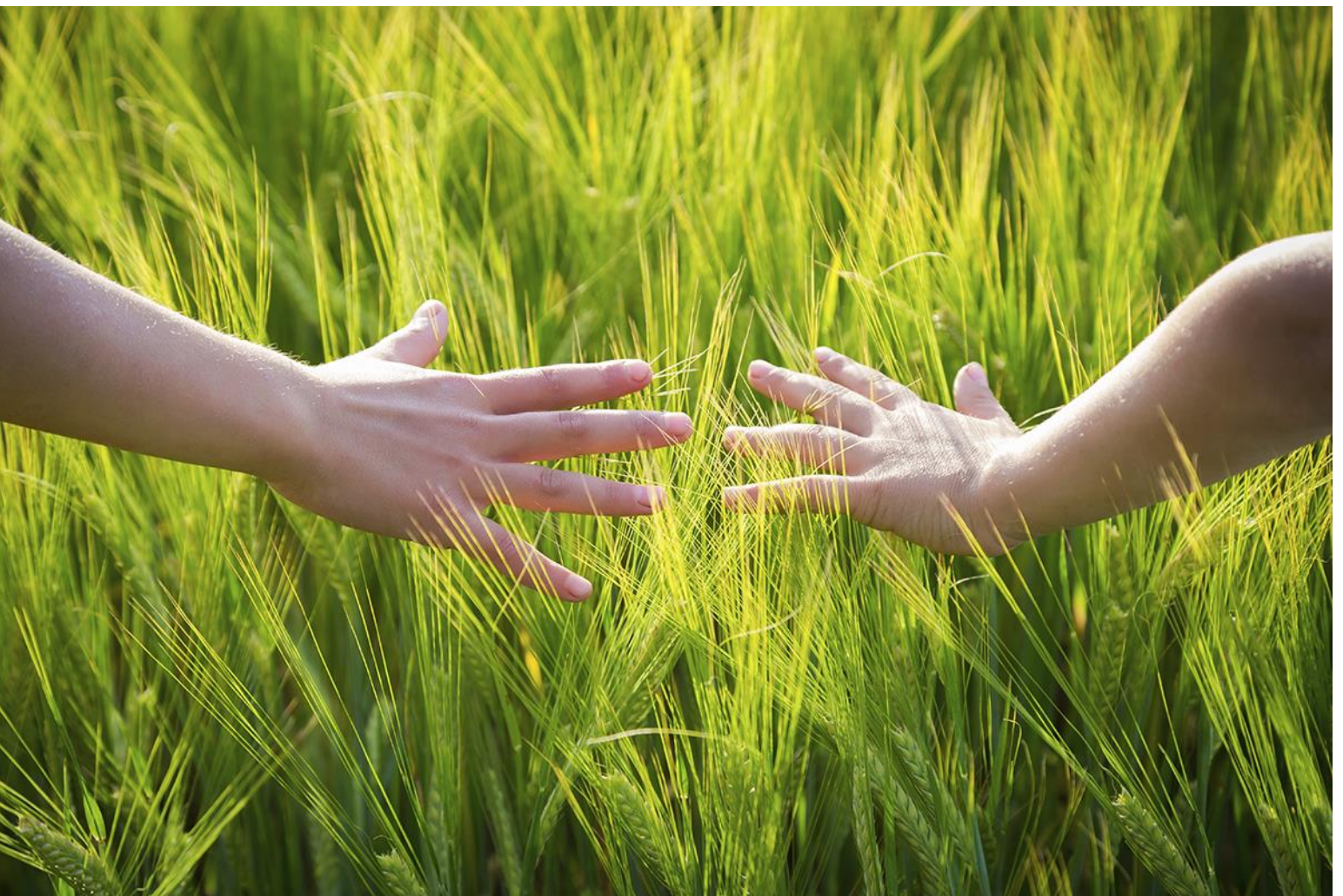
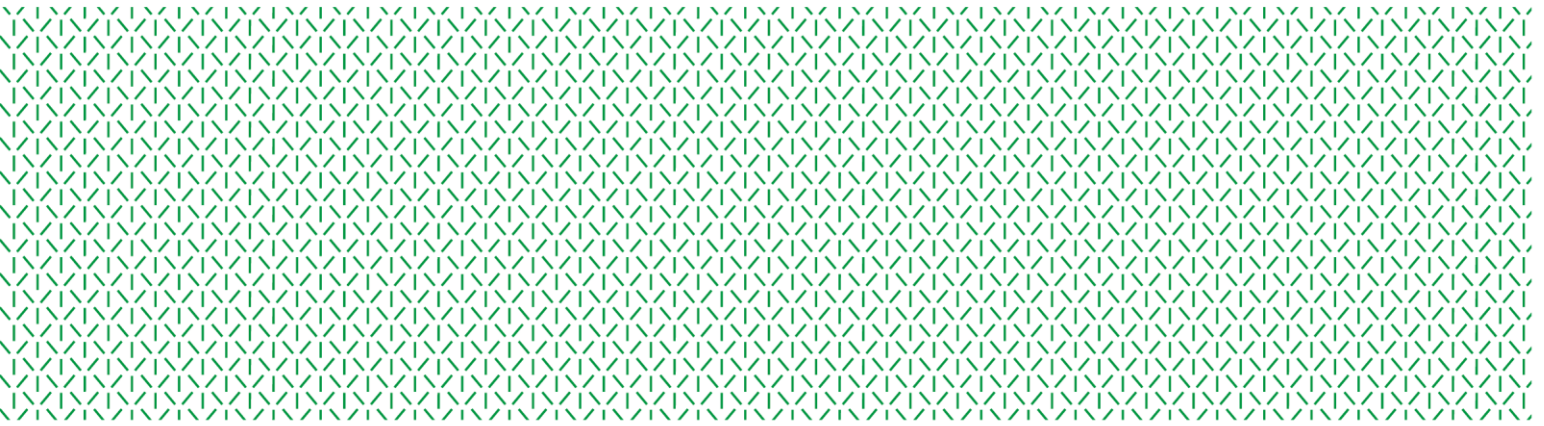


**NES**  
KOMMUNE

# **BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER**

## **KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

### **2019-2030**



Datert: 18.07.19

Vedtatt av kommunestyret 03.09.19, sak nr. 89/19

## Innhold

<b>Kapittel 1. Generelle bestemmelser .....</b>	<b>3</b>
§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven .....	3
§ 1.2 Krav om reguleringsplan .....	3
§ 1.3 Utbyggingsavtaler .....	4
§ 1.4 Rekkefølgekrav .....	4
§ 1.5 Teknisk infrastruktur .....	4
§ 1.6 Leke- aktivitet- og uteoppholdsareal .....	5
§ 1.7 Estetikk .....	6
§ 1.8 Universell utforming .....	7
§ 1.9 Natur, landskap, grønnstruktur og kulturmiljø .....	7
§ 1.10 Byggeforbud langs vassdrag .....	8
§ 1.11 Flom og skred .....	8
§ 1.12 Avkjørsler .....	9
§ 1.13 Byggegrenser langs veg og jernbane .....	9
§ 1.14 Mottak for ikke forurensede masser .....	10
§ 1.15 Skilt og reklame .....	10
§ 1.16 Parkering .....	11
§ 1.17 Støy og luftforurensning .....	12
<b>Kapittel 2. Bestemmelser til arealformål (pbl § 11-7) .....</b>	<b>12</b>
§ 2.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse .....	12
§ 2.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse .....	13
§ 2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål .....	13
§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt boligbebyggelse .....	13
§ 2.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt fritidsbebyggelse .....	14
§ 2.6 Andre typer anlegg - næringsvirksomhet (A2) .....	14
§ 2.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg (K1, K2 og B8) .....	14
<b>Kapittel 3. Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner (pbl § 11-8) .....</b>	<b>14</b>
§ 3.1 Kultur- og naturmiljø .....	14
§ 3.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa .....	17
§ 3.3 Nedslagsfelt for drikkevannene Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet .....	17
§ 3.4 Felles planlegging på Lerdalssletta .....	17
§ 3.5 Vernet i medhold av naturmangfoldloven .....	17
§ 3.6 Kvikkleire .....	18
§ 3.7 Hensynssone for høyspent .....	18

## VEDLEGG

- Temakart for flom
- Temakart for marin grense og kvikkleireforekomst
- Temakart for avkjørsler
- Temakart for høyspent
- Temakart for hensynssone kulturmiljø



Tekst i rammene er juridisk bindende bestemmelser og tekst utenfor rammene er retningslinjer og veiledende tekst.

Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, må behandles som dispensasjon eller som reguleringsprosess. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven (pbl).

## Kapittel 1. Generelle bestemmelser

### **§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven**

*(pbl § 1-5)*

Kommunedelplan for Årnes gjelder foran kommuneplanen.

Kommuneplanen gjelder for øvrig foran tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner hvor det ikke er samsvar med arealformål. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer i sin helhet med mindre annet framgår.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer utfyller eldre regulerings- og bebyggelsesplaner der regulerings- og bebyggelsesplan er taus.

### **§ 1.2 Krav om reguleringsplan**

*(pbl §§ 11-9 nr. 1 og 12-1)*

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

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, første ledd bokstavene a, d, k og l, før området inngår i reguleringsplan.

#### Unntak fra plankrav (pbl. §11-10 nr.1):

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringseiendommer i byggeområder uten godkjent reguleringsplan, kan mindre tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan.

Krav om reguleringsplan kan frafalles i byggeområder for bolig ved fortetting med inntil tre boenheter, når det er i samsvar med kommuneplanenes bestemmelser og retningslinjer. Dette ved utbygging i samsvar med områdets karakter, og forutsatt eksisterende infrastruktur. Så fremt ikke utbygging kan ses som del av større utbygging.

### **§ 1.3 Utbyggingsavtaler**

*(pbl § 11-9 nr. 2)*

Ved fremtidige reguleringsplaner skal bruk av utbyggingsavtale vurderes.

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.

### **§ 1.4 Rekkefølgekrav**

*(pbl § 11-9 nr. 4)*

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før teknisk infrastruktur, nødvendige sikringstiltak mot skred, skolekapasitet og gangveg/fortau fram til barneskole og ungdomsskole er etablert.

Reguleringsprosessen for B16, Neskollen kan startes opp når det er gitt igangsettingstillatelser for 50 % av boenhetene innenfor boligområde B4, Neskollen.

### **§ 1.5 Teknisk infrastruktur**

*(pbl § 11-9 nr. 3)*

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak skal utføres i henhold til enhver tid gjeldende VA- og vegnorm.

Nærhet til eksisterende VA-anlegg og nødvendige kapasitetsvurderinger skal ligge til grunn for planlegging av anlegg for vann og avløp. Opparbeidelse eller oppgradering av teknisk infrastruktur utenfor reguleringsområdet kan kreves bekostet av tiltakshaver.

#### **Overvann:**

Alle reguleringsplaner skal inneholde en plan for overvannshåndtering, inkludert flomveier i henhold til kommunenes hovedplan for vann, avløp og vannmiljø. Håndtering av overvann skal løses lokalt, så nær kilden som mulig.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at alt overvann innenfor planområdet håndteres i henhold til tre-trinns strategien. Strategien går ut på at overvann skal håndteres på tre nivåer:

- 1) Infiltrere små regn
- 2) Forsinke og fordrøye middels regn
- 3) Sikre trygge flomveier for ekstreme regn



Avrenning fra mindre nedbør skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt gjennom infiltrasjon og fordampning, og gjennomgå rensing ved behov, samt utnyttes som ressurs eller som et estetisk element.

Avrenning fra store nedbørmengder opp til 20 års gjentakintervall skal fordrøyes lokalt på en slik måte at det ikke medfører ulemper på kommunalt avløpssystem eller økt flomfare. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes.

Avrenning fra ekstrem nedbør med 200 års gjentakintervall skal sikres trygg avledning slik at det oppstår minimal skade ved flomveier. Raviner og andre områder som håndterer overvann i dag må ikke fylles igjen, da disse er viktige flomveier. Ved utbygging og andre tiltak i og rundt en flomvei, skal det dokumenteres hvordan vannet er tenkt ledet gjennom området og videre til vassdrag eller annen resipient.

Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 benyttes.

I anleggsfasen tillates det ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing.

### **§ 1.6 Leke- aktivitet- og uteoppholdsareal**

*(pbl § 11-9 nr. 5)*

Felles utearealer skal tilpasses bruk på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Utforming skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for opphold, sosialt samvær og rekreasjon.

Leke- og uteoppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning og ikke ha støynivå som overskrider  $L_{den}$  55 dB . Minst 50 % av lekearealene skal ha sol minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Utearealene skal tilpasses beboergruppens behov.

For boligbebyggelse med mer enn 10 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst  $4m^2$  pr. boenhet, tilpasset de minste barna. Nærlekeplass skal etableres maksimum 50 meter fra boligens inngangsparti og gis en skjermet plassering.

For boligbebyggelse over 25 boenheter skal det i tillegg opparbeides kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa. Kvartalslekeplass skal etableres maksimum 200 meter fra boligen. Hver av disse kvartalslekeplassene skal dekke maksimum 150 boliger.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn  $4,5 m^2$ , eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- arealer brattere enn 1:3, smalere enn 5 meter, eller som har direkte sol mindre enn 5 timer ved vårjevndøgn
- arealer med støynivå som overskrider  $L_{den}$  55dB
- arealer satt av til lekeplass.

Lekeplasser og uteoppholdsareal skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

### **Retningslinjer:**

#### Private uteoppholdsarealer

- Det skal avsettes et godt egnet uteoppholdsareal på
  - min. 200 m<sup>2</sup> for frittliggende eneboliger
  - min. 100 m<sup>2</sup> pr. boenhet for flermannsbolig (2-4 boenheter).
  - min. 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet for leilighet i flermannsbolig (over 4 boenheter).
  - min 30 m<sup>2</sup> for bileilighet i enebolig.
- Arealet skal avsettes på tomte boligen ligger på. Parkeringsareal, areal brattere enn 1:3 og støyutsatte områder skal ikke regnes inn som uteoppholdsareal.
- Minimums areal kan løses gjennom privat og felles uteoppholdsareal. For bileilighet skal minimum uteoppholdsarealet være eksklusivt for bileiligheten.

### **§ 1.7 Estetikk**

*(pbl § 11-9 nr. 6)*

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske påvirkning på omgivelsene.

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som bidrar til en helhetlig utvikling. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning. Ved utforming av nye bygninger og større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse.

For ny bebyggelse med kvartalsstruktur skal dimensjonene i fasadene søkes brutt opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk, herunder materialbruk.

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas.

Dersom stående bygninger eldre enn 1850 eller fredete kulturminner og kulturmiljø berøres av det aktuelle tiltaket, skal regional kulturminneforvaltning uttale seg.

### **§ 1.8 Universell utforming**

*(pbl § 11-9 nr. 5)*

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere. Felles grøntområder og lekeplasser skal i størst mulig grad gis en universell utforming.

I plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer og forbindelser.

### **§ 1.9 Natur, landskap, grønnstruktur og kulturmiljø**

*(pbl § 11-9 nr. 6)*

Miljø, naturressurser og arealer skal forvaltes på en måte som ivaretar naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

I områder som er viktige for biologisk mangfold skal tiltak i størst mulig grad unngås. Ved tiltak i områder som er viktige for biologisk mangfold skal det gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold som grunnlag for vurdering av tiltaket.

Det skal legges vekt på å bevare kommunens landskapskvaliteter.

Grøntstruktur skal ivaretas og styrkes. Gjennom regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangforbindelser til overordnet grønnstruktur og friluftsområder opprettholdes og sikres.

Kulturminner og kulturmiljøer skal i størst mulig grad bevares. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og tilpasses kulturminnet/kulturmiljøet.

I eksponerte landskap skal fjernvirkning av bebyggelse dokumenteres og underordne seg landskapets karakter.

Bygninger som er registrert med svært høy verneverdi i kommunedelplan for kulturminner tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, vil kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved tiltak på eller ved objektet. Ved uenighet om verneverdi skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

#### **Retningslinjer:**

- Fortrinnsvis skal stedstypisk vegetasjon benyttes i grøntstruktur.
- Svartelistede arter skal ikke benyttes og bør fjernes.
- Minimumsbredde på turdrag bør være 30 meter.
- Langs alle vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige verdier for økologiske funksjoner og friluftslivet samt flomsikring og forhindrer erosjon.

- Folkehelsen skal ivaretas i arealplaner. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan folkehelse sikres. Folkehelsen skal fremmes i arealplaner gjennom:
  - tilrettelegge for gode gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder, skoler, barnehager, service funksjoner, utmark og grønt områder.
  - tilrettelegging for gode hverdagslandskap
  - tilrettelegging for fysisk aktivitet
  - kriminalitets reduserende tiltak
  - trafiksikre veger
  - gode møteplasser for alle
- Ved plan- og byggesaksbehandling som berører SEFRAK-bygninger eller automatisk freda kulturminner, skal det i søknad inngå en særskilt vurdering og dokumentasjon av bygg/kulturminne. Alle tiltak på bygninger fra før 1850 skal meldes kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminneloven § 25.
- I alle bygge- og delesøknader i uregulerte områder skal saken sendes til Akershus fylkeskommune som kulturminnemyndighet for uttalelse.

### **§ 1.10 Byggeforbud langs vassdrag**

*(pbl § 11-9 nr. 5)*

I området inntil 100 meter fra strandlinjen langs hovedvassdragene er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak etter PBL § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, j, k og l. For andre vann og vassdrag gjelder tilsvarende byggeforbud inntil 50 meter fra strandlinjen.

#### **Retningslinjer:**

- Som hovedvassdrag defineres Glomma, Vormaa, Kampåa, Uåa/Fallåa, Sagstuåa og Dyståa.
- Avstand fra strandlinje måles i horisontalplanet ved normalvannstand.

### **§ 1.11 Flom og skred**

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §20-1 langs Vormaa og Glomma må ikke etableres innenfor angitt flomvannstand for 200 års flom som vist i tilhørende flomsonekart for området. For øvrige vassdrag skal NVEs kart for aktsomhetsområder legges til grunn.

Avstandskravene som fremgår av § 1.10 gjelder også for flom.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak under marin grense skal krav i henhold til NVEs gjeldende retningslinjer følges.

Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig.



### § 1.12 Avkjørsler

(pbl § 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring, skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger (temakart for avkjørsler).

- **Meget streng holdning:** Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorveg. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veger under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.
- **Streng holdning:** Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
- **Mindre streng holdning:** Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstillende tekniske krav.
- **Lite streng holdning:** Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

For kommunale veger gjelder til enhver tid gjeldende teknisk norm for utforming av avkjørsler.

### § 1.13 Byggegrenser langs veg og jernbane

(pbl § 11.9 nr.5)

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

Langs trasé for ny E16 (framtidig europavei i kart) gjelder en byggegrense på 100 meter.

Langs fylkesveger som inntil 1.1.2010 var riksveger (fv.173, fv.175, fv.177 og fv.179) og langs E16 (tidligere rv.2) gjelder en byggegrense på 50 m.

Langs øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 25 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 15 meter.

Byggegrenser langs vei skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gang- eller sykkelveg.

Langs Kongsvingerbanen gjelder en byggegrense på 30 meter. Avstanden langs jernbane gjelder fra nærmeste spors midtlinje.

### **§ 1.14 Mottak for ikke forurensede masser**

*(pbl § 11-9 nr.6)*

Ved etablering av mottak for ikke forurensende masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet, hydrotekniske forhold, transport og biologisk mangfold. Rene masser defineres som jord, stein, sand, grus og leire, som ikke er forurenset. Betong, asfalt, jern, glass og andre byggematerialer defineres ikke som rene masser.

All tilkjøring av eksterne masser anses som massemtak. Ved større tiltak under marin grense skal det foreligge geoteknisk undersøkelse med vurdering av stabilitet i tiltaksområdet og områdestabilitet.

Det skal foreligge en driftsplan og landskapsplan, i tillegg eventuell reguleringsplan for alle mottak som er større enn 20 000 m<sup>3</sup> eller et fyllingsområde større enn 2000 m<sup>2</sup>. Driftsplanen skal som et minimum vise deponirekkefølge, deponeringsmengder, driftsvei til deponiområde, område for eventuell mellomlagring. Landskapsplanen skal som minimum vise terrengformer-/profiler og beplantning før, underveis og etter endt deponering av området.

Massemtak som ligger i LNF-områder skal tilbakeføres til LNF-formål etter avsluttet deponering.

Ved etablering av mottak for ikke forurensede masser og ved bakkeplanering på dyrkamark eller dyrkbar jord skal det etableres et toppdekke med matjord (20 cm) over steinfri tørrskorpeleire (70 cm).

Ved etablering av massemtak skal det tas hensyn til nærliggende bebyggelse og virksomhet når det gjelder støv, støy, trafikk og rystelser fra virksomheten. Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering.

### **Retningslinjer**

- Det skal tilstrebes etablering av få og store massedeponier.

### **§ 1.15 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 sine

omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Formingskriterier:

- Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstillende estetiske kvaliteter både i eget design og utforming, samt tilpasses omgivelsene. Dette innebærer at skjemmende farger og utførelser ikke tillates.
- Skilt eller andre reklameobjekter skal ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
- Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning tillates ikke.
- Markiser med reklame skal avgrensnes til vindus- og døråpninger og utformingen skal være tilpasset byggets arkitektur.
- Utsettingsskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.

### § 1.16 Parkering

(pbl § 11-9 nr. 5)

Parkeringsplasser og manøvreringsareal skal legges på egen eiendom. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke.

Ved krav om 10 plasser eller mer skal minimum 5 % av plassene være reservert bevegelseshemmede.

Hvor det ikke er angitt annet i kommunedelplan eller reguleringsplan legges følgende maksnormer til grunn:

Kategori	Max antall parkeringsplasser for bil	Beregningsgrunnlag
Forretning / kjøpesentre/kontor	1	pr 100 m <sup>2</sup> gulvareal
Eneboliger	2	pr boenhet
3-5 roms leiligheter	2	Pr boenhet
1-2 roms leiligheter	1,5	Pr boenhet

Det skal avsettes minimum en parkeringsplass per boenhet. Parkeringsplasser bør anlegges i garasje. For boliger med utleieenhet skal det i tillegg avsettes en parkeringsplass pr. utleieenhet.

Det skal avsettes minimum to sykkelparkeringer per boenhet og per 100 m<sup>2</sup> gulvareal for forretninger/kjøpesentre/kontor.

### **§ 1.17 Støy og luftforurensning**

*(pbl § 11-9 nr. 8)*

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak som berøres av støyproblematikk, stilles det krav til at dokumentert støynivå tilfredsstiller anbefalte krav gitt i Klima og miljøverndepartementets veileder T-1442/2016, tabell 3 eller den til enhver tid gjeldende utgave. Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreducerende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene. Støyutredningene skal også omfatte eksisterende støyfølsom bebyggelse.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442/2016, tabell 3, eller den til enhver tid gjeldende utgave.

Bygge- og anleggstøy skal begrenses så godt det lar seg gjøre. Spesielt støyende virksomhet skal legges til tider på døgnet da det er til minst sjenanse for naboer. Retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442/2016, kapittel 4 eller den til enhver tid gjeldende utgave.

De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av detaljreguleringer og søknader om tillatelse til tiltak.

## **Kapittel 2. Bestemmelser til arealformål (pbl § 11-7)**

### **§ 2.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse**

*(pbl § 11-10)*

Utnyttelsesgrad fastsettes i reguleringsplan.

Ved utbygging i eksisterende boligområder skal BYA ikke overstige 30 %, om ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

#### **Retningslinjer:**

- Eneboliger skal ha minimum tomtestørrelse på 700 kvm.
- Flermannsbolig (inntil 4-mannsbolig) skal ha minimum tomtestørrelse på 1000 kvm.
- Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.



### **§ 2.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse**

*(pbl § 11-10 nr.2)*

I byggeområder for næring er minste tillatte bebygd areal 50 % (BYA). Dersom ikke alt bygges ut i et byggetrinn skal det vises hvordan tomten kan videreutvikles. Største tillatte bebygd areal (BYA) 66 % og maksimal byggehøyde er 12 m. Parkeringsplasser medregnes i bebygd areal (BYA).

Fasader på næringsbygg skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning og fasadene skal tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø.

### **§ 2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål**

*(pbl § 11-11 nr. 2)*

I LNF-områder er bygging, fradeling og bortfesting av spredt bolig-, fritids og ervervsbebyggelse som ikke er basert på landbrukets ressursgrunnlag ikke tillatt.

På eksisterende bolig- og næringseiendommer innenfor LNF-områdene kan det tillates påbygg, tilbygg, uthus og garasje.

Ny bolig må oppføres innen tre år for å kunne ansees som erstatningsbolig.

Bruksendringer til bolig tillates ikke.

Oppføring av kårbolig kan tillates dersom landsbruksmyndighetene vurderer behovet for kårbolig å være til stede. Kårbolig skal oppføres på en slik måte at den tilpasses, underordner seg og bygger oppunder tunets utforming. Ny kårbolig skal også tilpasse hva gjelder materialbruk og utforming i forhold til eksisterende tun.

### **§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt boligbebyggelse**

*(pbl § 11-11 nr. 2)*

I områder avsatt til landbruk-, natur- og friluftsliv (LNF) med spredt boligbebyggelse kan det fradeles/bebygges inntil 10 eneboligtomter totalt i kommunen pr år med følgende vilkår:

- Det skal ikke bygges på dyrket eller dyrkbar mark.
- Avkjørsel skal være i henhold til rammeplan for avkjørsler.
- Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytning til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.
- Vannforsyning må være sikret på forsvarlig måte.
- Skal ligge i umiddelbar nærhet til eksisterende boligbebyggelse.
- Ny bebyggelse skal underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter

### **Retningslinjer:**

- Utbygger er selv ansvarlig for kostnader forbundet med opparbeidelse og/eller tilkobling til vann – og avløpsanlegg.

### **§ 2.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt fritidsbebyggelse**

*(pbl § 11-11 nr. 2)*

Ved nybygg eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse skal bebygd areal ikke overstige 100 kvm. I tillegg skal bebygd areal for tilhørende uthus og lignende ikke overstige totalt 20 kvm per fritidseiendom.

### **§ 2.6 Andre typer anlegg - næringsvirksomhet (A2)**

*(pbl § 11-10)*

Område A2 er avsatt til næringsvirksomhet basert på kretsløpsbasert avfallssystemer og fornybar energi. Avbøtende tiltak for å sikre hensynet til omkringliggende eiendommer skal synliggjøres i reguleringsplan for området.

Dersom område A2 ikke realiseres skal området tilbakeføres til LNF-område.

### **§ 2.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg (K1, K2 og B8)**

*(pbl § 11-10)*

Områdene K1 og K2 skal benyttes til offentlig skole, offentlig barnehage og idrettsanlegg.

Det skal utarbeides en helhetlig områdereguleringsplan for områdene B8, K1 og K2.

## **Kapittel 3. Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner (pbl § 11-8)**

### **§ 3.1 Kultur- og naturmiljø**

*(pbl § 11- 8 c)*

For hensynssonene

- *Ile grenda (H570\_1)*
- *Fenstad kirke (H570\_2)*
- *Svanfoss sluser og damanlegg (H570\_3)*
- *Strøm og Horgen (H570\_4)*
- *Sjøli garda (H570\_6)*
- *Sagen mølle (H570\_7)*



- *Oppakermoen (H570\_8)*
- *Seterstøa (H570\_9)*
- *Auli mølle (H570\_11)*
- *Hvam videregående skole (H570\_12)*
- *Gamle Hvam og Udnnes (H570\_13)*
- *Haga stasjon (H570\_14)*
- *Auli garda (H570\_15)*

gjelder følgende retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.
- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Nestangen (H570\_5)* gjelder følgende retningslinjer:

- Nye tiltak bør plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for allerede etablerte siktlinjer, bygningsmiljøer eller kulturlandskap. Nye tiltak bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder materialbruk og proporsjoner.
- Bygninger som inngår i registreringene til kulturminneplanen bør i størst mulig grad bevares og istandsettes. Dette slik at de opprettholder sitt opprinnelige uttrykk og positive påvirkning for intensjonen med hensynssonen.
- Nye tiltak skal dokumenteres med tegninger og bilder med hensikt å vise fjernvirkning av tiltaket i kulturmiljøet. Behov for illustrasjoner avklares med kommunen.
- Ved søknad om å rive kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen skal det vedlegges en antikvarisk tilstandsrapport med bilder og beskrivelse av skadeomfanget. Det skal også redegjøres for muligheten for å sette i stand bygningen.
- Istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen bør skje etter antikvariske prinsipper.

- Innenfor hensynssonen bør viktige landskapselement som trær, alleer, trerekker, åkerholmer, vegfar, gårdsdammer m.m. bevares for å opprettholde landskapets karakter.

For hensynssone *Stasjonsbyen Årnes* (H570\_10) gjelder følgende retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Ravinedaler mellom Gamle Hvam og Glomma* (H560\_1) gjelder følgende retningslinjer:

- Ravinedalenes landskap og naturmiljø skal bevares. I hensynssonen skal det ikke tillates tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på områdets art eller karakter tillates. Dette som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, drenering, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, framføring av luftledninger, planting og såing av trær.
- Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø Årnestangen, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Det tillates ikke utgraving, eller tilførsel av masser på land og i vann. Hogst og rydding av vegetasjon tillates kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.
- Innenfor hensynssone naturmiljø Gorolundevja, skal eksisterende eiketre bevares, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.





### **§ 3.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa**

*(pbl § 11-8 a)*

I sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa (H350\_1) kan det ikke oppføres boligbebyggelse, barnehager, skoler og andre bygninger til allmenntilgjengelige forhold, eller iverksettes tiltak som vanskeliggjør eventuell rednings- eller opprydningsarbeid.

### **§ 3.3 Nedslagsfelt for drikkevannene Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet**

*(pbl § 11-8 a)*

Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonene Asketjern (H110\_1), Dragsjøen (H110\_2) og Dysttjennet (H110\_3).

### **§ 3.4 Felles planlegging på Lerdalssletta**

*(pbl § 11-8 e)*

I området til Lerdalssletta (H710\_1) kan det ikke tillates bruksendringer fra fritidsbolig til bolig før det foreligger en helhetlig reguleringsplan for området.

### **§ 3.5 Vernet i medhold av naturmangfoldloven**

*(pbl § 11-8 c)*

Følgende områder med tilhørende forskrift er vernet etter naturmangfoldloven av 19.6.2009:

Sone H720\_1 Forskrift om fredning for Aurstadmåsan naturreservat  
Sone H720\_2 Forskrift om Grenimåsan naturreservat  
Sone H720\_3 Forskrift om fredning for Vindmyra naturreservat  
Sone H720\_4 Forskrift om fredning for Hvitmåsan naturreservat  
Sone H720\_5 Forskrift om fredning for Sakkhusmåsan naturreservat  
Sone H720\_6 Forskrift om vern av Beengen fuglefredningsområde  
Sone H720\_7 Forskrift om vern av Ertsrudberget

Følgende område er vernet etter lov om naturfredning av 25.7.1910 og kgl. Res av 3.5.1935:  
Sone H720\_8 Vormå fuglefredningsområde

I alle disse områdene er det Fylkesmannen i Oslo og Akershus som er forvaltningsorgan.

### § 3.6 Kvikkleire

(pbl § 11-8 a)

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1). Områdestabilitet i arealer avsatt til utbyggingsformål og samferdselsanlegg skal tilfredsstille kravene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra NVE.

### § 3.7 Hensynssone for høyspent

(pbl § 11-8 a)

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bygg og bebyggelse skal fareområder rundt høyspentlinjer beregnes og dokumenteres (H370) vist i temakart for høyspent.

#### Hensynssone for anlegg etablert ihht. anleggskonsesjon (H370):

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspenning luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

#### Elektromagnetiske felt:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, 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.

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.

