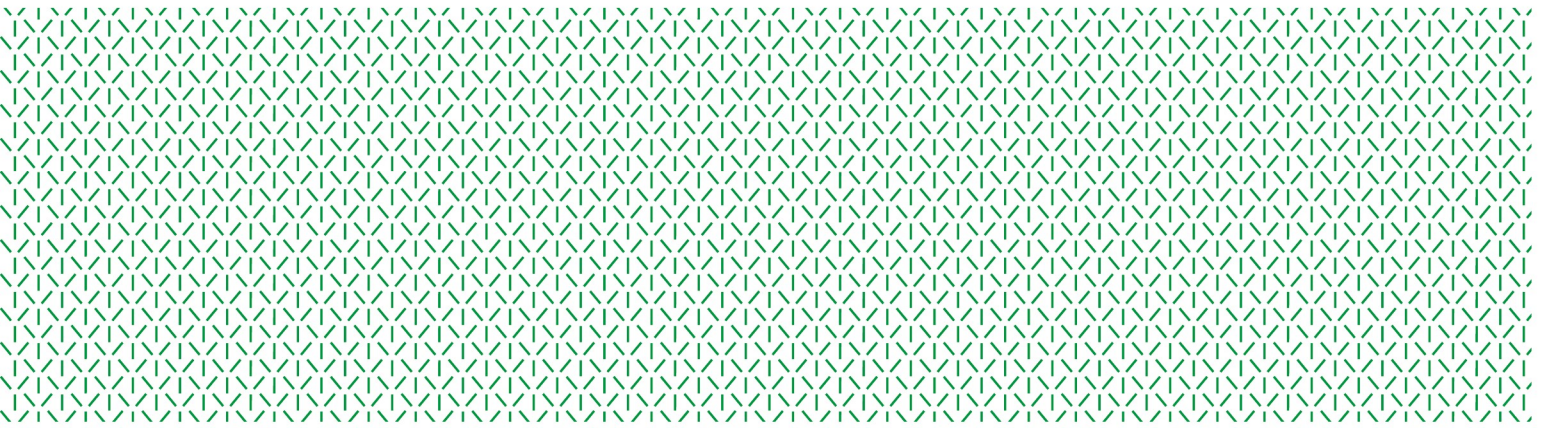




NES  
KOMMUNE

# HØRINGSFORSLAG 24.05.2022

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL PLANBESKRIVELSE



**Innhold**

<b>Forord</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Innledning</b> .....	<b>4</b>
1.1 Vedtak .....	4
1.2 Formål med rullering av kommuneplanens arealdel .....	4
<b>2. Bakgrunn og føringer for planarbeidet</b> .....	<b>5</b>
2.1 Planprogram .....	5
2.1.1 Tema for rulleringen .....	5
2.2 Arealstrategier .....	6
2.3 Kommuneplanens samfunnsdel .....	8
2.4 Kommunale føringer .....	8
2.5 Regionale føringer .....	8
2.6 Nasjonale føringer .....	8
2.7 FNs bærekraftsmål .....	9
<b>3. Planprosess</b> .....	<b>10</b>
3.1 Organisering .....	10
3.2 Opplegg for medvirkning, informasjon og samordning .....	10
3.3 Håndtering av arealinnspill og høringsuttalelser .....	10
3.4 Planavgrensning .....	11
<b>4. Sentrale problemstillinger i planarbeidet</b> .....	<b>11</b>
4.1 Levekårsforskjeller .....	11
4.2 Demografi, bolig- og arealstruktur .....	12
4.3 Klimaendringer og klimatilpasning .....	13
4.4 Flere oppgaver og større ansvarsområder til en lavere kostnad .....	13
<b>5. Planens hovedgrep</b> .....	<b>13</b>
5.1 Sosial utjevning og mestring for flest mulig .....	14
5.2 Utbyggings- og tettstedsutvikling .....	14
5.2.1 Kommunesenteret Arnes .....	15
5.2.2 Utvikling av kommunens grender .....	16
5.2.3 Vedlikeholdsvekst .....	17
5.2.4 Planreserver og boligarealer fra tidligere kommuneplaner .....	17
5.2.5 Bolig .....	18
5.2.6 Områder med spredt bebyggelse .....	18
5.2.7 Andre prioriterte formål i rulleringen .....	19
5.2.8 Transport og samferdselsstrukturer .....	20
5.3 Næringsliv og kunnskapsutvikling .....	21
5.3.1 Næringsarealer .....	22
5.3.2 Småskalanæringer og landbruk .....	22
5.3.3 Fritidsbebyggelse og nærturisme .....	22
5.3.4 Masseuttak, massedeponi og råstoffutvinning .....	23
5.4 Klimaendringer- og tilpasninger .....	23
5.5 Landbruk, natur, friluft og kulturmiljø .....	24
5.6 Arealregnskap .....	26
5.7 Reguleringsplaner .....	27
5.8 Utbyggingsavtaler .....	28
<b>6. Konsekvensutredning og ROS-analyse</b> .....	<b>28</b>
<b>7. Oversikt over foreslåtte endringer i plankartet</b> .....	<b>29</b>
7.1 Nye områder i plankartet .....	29



7.2	<i>Områder som er foreslått tatt ut av plankartet</i> .....	39
7.3	<i>Nye og endrede hensynssoner</i> .....	42
7.3.1	<i>Faresoner</i> .....	42
7.3.2	<i>Hensynssone landskap</i> .....	42
7.3.3	<i>Hensynssone kulturmiljø</i> .....	43
7.3.4	<i>Hensynssone friluftsliv</i> .....	43
7.4	<i>Tekniske justeringer i plankartet</i> .....	43
<b>8.</b>	<b>Oversikt over foreslåtte endringer i planbestemmelsene</b> .....	<b>44</b>



## Forord

Gjennom kommuneplanens arealdel viser vi sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealdelen fastlegger med bindende virkning den fremtidige bruken av de forskjellige arealene, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Den gir grunnlag for å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder, og for å kunne fatte beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Arealdelen er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de målene som blir vedtatt for kommunens utvikling i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen omfatter hele kommunens arealer, både på land og i vassdrag.

Planbeskrivelsen beskriver planprosessen, hovedinnholdet i planen, endringer fra forrige plan og planens forhold til overordnede rammer og retningslinjer.

## 1. Innledning

### 1.1 Vedtak

### 1.2 Formål med rullering av kommuneplanens arealdel

Kommunen skal ha en samlet arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. plan- og bygningsloven § 11-1. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen for Nes og angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

En arealplan skal gjelde i minst 12 år, og vurderingene må ses i et langsiktig perspektiv. Hvert fjerde år, ved fastsettelse av kommunal planstrategi, skal kommunestyret ta stilling til om det er behov for å rullere kommuneplanen. Rulleringen av kommuneplanen er tatt inn som et eget punkt i gjeldende planstrategi vedtatt i kommunestyret 22.09.2020. Denne rulleringen gjelder utvikling i perioden 2022-2034.

Arealdelen fastsetter arealbruken i kommunen og består av følgende hoveddokumenter:

Plankart	Bestemmelser	Planbeskrivelsen
Et juridisk bindende kart som viser eksisterende og framtidig arealbruk, og hensynssoner.	Bestemmelser er juridisk bindende krav til arealbruk og planlegging som utdyper plankartet.	Planbeskrivelsen skal supplere plankartet og bestemmelsene. Den er retningsgivende for rettslige og planfaglige vurderinger, og inneholder beskrivelser av hvordan kart og bestemmelser skal forstås og praktiseres.
Plankartet må leses sammen med bestemmelsene og planbeskrivelsen.		

Som grunnlag for planen er det også utarbeidet konsekvensutredning og ROS-analyse, som er lagt til som vedlegg.



## 2. Bakgrunn og føringer for planarbeidet

Siste omfattende revisjon av kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2015, og det ble gjennomført en enklere oppdatering av arealdelen i 2019 (gjeldende plan). Det er behov for et oppdatert og klarere styringsverktøy som i større grad møter dagens utfordringer med arealbruken. Sentrale problemstillinger beskrives i kapittel 4.

### 2.1 Planprogram

Planarbeidet startet med et planprogram som beskrev rammene, prosessen og innholdet i planen. Formannskapet vedtok den 15.06.2021 (sak nr. 21/77) oppstart av planarbeidet og utleggelse av forslag til planprogram til offentlig ettersyn og høring.

Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret 2. november 2021 (PS 21/126).

#### 2.1.1 Tema for rulleringen

Planprogrammet fremhever fire hovedtemaer som er aktuelle for arbeidet med rullering av gjeldende kommuneplan.

- a. Sosial utjevning og mestring for flest mulig
- b. Utbyggingsstruktur og tettstedsutvikling
- c. Klimaendringer- og tilpasninger
- d. Næringsliv og kunnskapsutvikling

Disse temaene er beskrevet i planprogrammet sammen med spørsmål som planarbeidet skal svare ut.

Tema for rullering	Spørsmål
<b>Sosial utjevning og mestring for flest mulig</b>	Hvordan skape trygge og inkluderende lokalsamfunn?
	Hvordan skal kommunen sikre at Nes er tilgjengelig for alle og oppleves som et trygt og inkluderende samfunn?
	Hvordan sikre boligsosiale perspektiver i gjennomføring av arealplaner og tiltak?
	Hvordan skal kommunen sikre at alle barn og unge har trygg skolevei?
	Hvordan sikre tilgang til naturopplevelser i nærheten av boligområdene?
	Hvordan skal kommunen utvikle helsefremmende miljø og møtesteder som bidrar til å styrke fellesskapsfølelse og fremmer sosial kontakt på tvers av alder/ generasjoner, kulturer og bygdetilhørighet?
<b>Utbyggingsstruktur og tettstedsutvikling</b>	Hvordan planlegge for prioritering av veksten i Årnes?
	Hvordan sikre at mye av veksten skjer som fortetting og transformasjon?
	Hvordan sikre bærekraftig utvikling av Årnes?
	Hvordan sikre leiligheter av ulik størrelse og med ulike funksjonaliteter tilpasset befolkningens behov?
	Hvor er kollektivaksene i kommunen? Hvor skal det bygges (boliger, næring) for å styrke dem?
	Er det behov for ny eller forbedret infrastruktur for å fremme kollektivtransport, sykling og gange?
	Hva er nødvendig vekst for å opprettholde vedlikeholdsvekst?
	Hvor skal det være LNF spredt, hvilken utstrekning skal LNF-spredt ha og hvordan skal utviklingen av disse styres?

	<p>Dekker KDP Årnes kommunens behov for utbyggingsområder og sosial- og teknisk infrastruktur i Årnes?</p> <p>Er det behov for ny eller forbedret teknisk infrastruktur i forbindelse med utvikling av nye utbyggingsområder Nes?</p> <p>Hvor skal framtidig brannstasjon lokaliseres?</p> <p>Hvordan skal gravplassbehovet for Årnes løses?</p> <p>Hvor i Årnes skal framtidig fjernvarmesentral lokaliseres?</p> <p>Hvor skal den nye skolen på Opaker bygges? Er det en bedre løsning å legge denne på nordsiden av Funnefossvegen – i ytterkant av området som er avsatt til næring på Herbergåsen?</p>
<b>Klimaendringer- og tilpasninger</b>	<p>Hvilken utbyggingsstruktur vil redusere klimagassutslipp?</p> <p>Hvilke samferdselstiltak trengs for å redusere biltrafikk og øke bruken av sykling/gange?</p> <p>Hvordan planlegge for bærekraftig boligbygging og næringsutvikling?</p> <p>Hvordan legge til rette for effektiv og miljøvennlig transport?</p> <p>Hvordan forvalte dyrket mark og skog på en mest mulig bærekraftig måte?</p> <p>Hvordan sikre og utvikle viktige friluftsområde for alle?</p> <p>Hvordan sikre bærekraftig massehåndtering?</p> <p>Hvordan ivareta økosystemer, naturlig overvannshåndtering og naturverdier? (for eks. bevaring av myr)</p> <p>Hvilke bestemmelser trengs for å sikre klimatilpasning og helhetlig overvannshåndtering i planer og byggetiltak?</p> <p>Hvilke områder kan bygges ut uten risiko for fare?</p> <p>Hvordan sikre områder som er særlig viktige i håndteringen av klimaendringer (for eksempel skog, myrer)?</p>
<b>Næringsliv og kunnskapsutvikling</b>	<p>Hvilke næringsområder skal utvikles og fortettes?</p> <p>Trengs det mer næringsareal? Eller andre typer næringsareal?</p> <p>Hva slags føringer trengs for å sikre sirkulærøkonomi og grønn omstilling?</p> <p>Hvordan sikre areal for småskala næringer? Og hvordan håndtere at enkelte næringer på gården utvikles til arealkrevende næringer som vokser seg ut av tunet? Dette kan f.eks. være entreprenørvirksomhet eller massehåndtering.</p> <p>Hvordan legge til rette for salg av lokalmat og lokalvarer, gårdsturisme og «inn-på-tunet»?</p> <p>Hva slags føringer trengs for å sikre bærekraftige løsninger og reduserte klimagassutslipp i landbruks- og næringsområder?</p>

## 2.2 Arealstrategier

Arealstrategiene utvikles og drøftes normalt i forbindelse med samfunnsdelen. Siden samfunnsdelen og arealdelen rulleres samtidig, omfattet også planprogrammet arealstrategiene. Arealstrategier er overordnede føringer for arealdelen og gir rammer for arealdisponeringene og bestemmelsene.

<b>Tema</b>	<b>Arealstrategier</b>
<b>Sosial utjevning og mestring for flest mulig</b>	<p>Nye boliger skal ha tilgang til aktivitets- og rekreasjonsområder i gangavstand.</p> <p>Sikre friområder og tilgang til blågrønnstruktur langs Glomma og Vorma. Nes kommunes særpreg med grønt landskap langs elvene skal bevares. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljø skal prioriteres.</p> <p>Boligområder skal ha trygge og gode oppvekstvilkår, gode levevilkår, leke- og møteplasser og mulighet for fysisk aktivitet, for alle.</p> <p>Nye boligområder, offentlige bygg med tilhørende uterom og byrom skal ha universell utforming.</p>



<b>Utbyggingsstruktur og tettstedsutvikling</b>	Årnes skal være en attraktiv småby – med unikt særpreg, og innbyggernes foretrukne sted for aktivitet, handel og sosiale møter i trygge omgivelser.
	Minimum 50% av all vekst og utvikling skal foregå på Årnes – basert på den erfaring at av det som bygges nå, er andelen 30 %. Utviklingen skal være «innenfra og ut», og være innenfor grønn grense.
	Årnes skal ha en variert funksjonssammensetning. Kommunale tjenester skal i hovedsak lokaliseres i Årnes.
	Framtidig befolkningsvekst skjer hovedsakelig ved fortetting, transformasjon og utvikling i eksisterende tettsteder.
	Boligutbygging må avpasses etter kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur.
	Nye skoler skal utvikles som nærmiljøsentre og ha gode forhold for fysisk aktivitet.
	Det skal legges til rette for en variert boligsammensetning i tettstedene. Krav om varierte boligtyper og størrelser skal innarbeides i arealdelen.
	Styre vedlikeholdsveksten av boligbygging til tettsteder som bidrar til ønsket stedsutvikling og redusert transportbehov.
	Klimagassutslipp må vurderes ved valg av utbyggingsstruktur i kommuneplanens arealdel. Utbyggingsstruktur skal stimulere til økt bruk av kollektiv, sykkel og gange. Infrastruktur som bidrar til å styrke mer klimavennlig transport, som bildeling, ladestasjoner og biogassstasjoner skal vurderes.
	Gode og sammenhengende gang- og sykkelveger i og mellom de største tettstedene i kommunen skal sikres trase i arealdelen.
	Nedbygging av dyrka mark og dyrkbar mark skal unngås.
	Kulturminner og kulturmiljø skal forvaltes som en ressurs.
<b>Klimaendringer- og tilpasninger</b>	Kommunen bevarer og videreutvikler friluftsområder
	Bevarer naturmangfoldet på land og i vassdrag
	Fokuserer på fornybar energi og energieffektivisering
	Har en klima- og miljøvennlig utvikling gjennom arealeffektivisering
	Nydyrking og nedbygging av myrområder skal unngås. Potensiale for restaurering av myrer skal vurderes
	Nedbygging av skog som har verdi for opptak av klimagass og magasinering av vann i grunnen skal unngås
	Hensyn til klimaendringer skal inkluderes i all planlegging og bygging
<b>Næringsliv og kunnskapsutvikling</b>	Planlegging og bygging skal ta hensyn til klimaendringene, med robuste vannveier og infiltrasjons- og fordrøyningsarealer. Potensiale for åpning av eksisterende lukkede overvannssystemer skal vurderes.
	Åpne overvannsløsninger kan, i tillegg til å være viktig infrastruktur, også være attraktivt element for rekreasjon og på møteplasser
	Viktige arealverdier, herunder kulturminner, kulturmiljø, viktige landskapsområder, naturområder og friluftsområder skal vektlegges i avveiningen om endret arealbruk.
	Eventuell lokalisering skal være i tråd med ABC-prinsippet.
Behov for areal for deponi/masseinntak, råstoffuttak og snødeponi skal vurderes.	
Utvikling av næringsområder skal styrke Årnes som handelssted.	

### 2.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanen i Nes består også av samfunnsdelen. Samfunnsdelen og arealdelen må leses og forstås i sammenheng. Kommuneplanens samfunnsdel utarbeides samtidig med arealdelen. I denne er FNs bærekraftsmål innarbeidet i 6 satsingsområder med mål og strategier for Nes.

### 2.4 Kommunale føringer

Kommunens kunnskapsgrunnlag for lokal, bærekraftig samfunnsutvikling – inkludert oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer (2020-2023) vil være viktig og sentralt grunnlag for planarbeidet. Dokumentet gir oversikt over viktige utviklingstrekk og utfordringer i Nes kommune og inneholder forslag til bærekraftsmål som retningsgivende for det videre planarbeidet i kommunen.

Planstrategien (2020-2023) inneholder blant annet de fire områdene som bør stå sentralt i kommunalt planarbeid, og som dermed er førende for kommuneplanarbeidet. Disse fire områdene er:

- Sosial utjevning og mestring for flest mulig
- Utbyggingsstruktur og tettstedsutvikling
- Næringsliv og kunnskapsutvikling og
- Klimaendringer og –tilpasninger

Planstrategien inneholder en planoversikt over sentrale nyere kommunedelplaner, temaplaner og strategier innen ulike sektorer som har relevans for det videre planarbeidet, samt oppdaterte bærekraftsmål.

Andre kommunale føringer:

- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2019-2031
- Kommunedelplan for klima, energi og miljø 2019-2030
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Nes 2017-2030
- Kommunedelplan for Årnes 2019-2030
- Strategisk næringsplan 2017-2030
- Ravinekartlegging i Nes 2016 og 2017
- Strategi for universell utforming
- Helhetlig boligstrategi

### 2.5 Regionale føringer

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (R-ATP), vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune desember 2015.
- Regional plan for handel, service og senterstruktur, vedtatt av Akershus fylkesting 17.12.2018 og godkjent ved Kommunal- og moderniseringsdepartement 10.06.2020.
- Regional plan for klima og energi i Akershus (2018-2050)
- Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030 – Aktivitetsløftet.
- Regional plan for innovasjon og nyskaping i Oslo og Akershus fram mot 2025.
- Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018, vedtatt av Fylkestinget 25.11.2019.
- Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt av Akershus fylkesting 24. oktober 2016
- Regional plan for vannforvaltning av Glomma vannregion vedtatt 2016, planen er under revidering pr. 2022.

### 2.6 Nasjonale føringer

Planlegging skal ivareta føringene som ligger i plan- og bygningslovens formålsparagraf om bærekraft, samordning, åpenhet og forutsigbarhet, samt ivaretagelse av universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. I tillegg er en rekke sektorlover styrende, deriblant klimaloven, folkehelseloven, forurensningsloven,





sivilbeskyttelsesloven, vannressursloven, naturmangfoldsloven, kulturminneloven, energiloven med flere.

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, vedtatt ved kgl. res. 14.05.2019.
- Fylkesmannens forventningsbrev for 2022. Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2022 ble sendt kommunene 25. januar 2022, som et vedlegg til forventningsbrevet.
- Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken Alle trenger et trygt hjem 2021-2024
- Melding til Stortinget 15 (2017-2018) Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre
- Omsorg 2020, Regjeringens plan for omsorgsfeltet 2015- 2020.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl. res. 26.09.2014.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt ved kgl.res. 28. september 2018.
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520)
- Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, NVE Veileder
- Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen 2017, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Nasjonal jordvernstrategi 2015
- Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (FOR-2009-06-26-861)
- Forskrift om vannforsyning og drikkevann (FOR-2016-12-22-1868)
- Nasjonal transportplan (NTP)
- Nasjonal sykkelstrategi
- Nasjonal gåstrategi
- Veileder for nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging etter plan- og bygningsloven, Bane NOR mars 2020.

## 2.7 FNs bærekraftsmål

FNs 17 bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene består av 17 mål og 169 delmål. Arealplanlegging- og forvaltning påvirker bærekraftsmålene, og virkningene nasjonalt vil være summen av aktiviteter og tiltak lokalt i den enkelte kommune.



Figur 1: FNs 17 bærekraftsmål (Kilde: FN-sambandet, 2020) Prioriterte bærekraftsmål for Nes kommune er vist med sterk farge.

## 3. Planprosess

### 3.1 Organisering

Kommunestyret vedtar kommuneplanen.

Formannskapet er kommuneplanutvalg og er politisk styringsgruppe. Formannskapet legger planforslag ut på høring og offentlig ettersyn, avklarar strategiske retninger og innhold i planprosessen.

Det er lagt til rette for bred kommunal administrativ medvirkning og faglig involvering tilpasset problemstillingene det er jobbet med.

### 3.2 Opplegg for medvirkning, informasjon og samordning

Medvirkning er et viktig demokratisk prinsipp, og i arbeidet med kommuneplanen skal det legges til rette for medvirkning og sikre at grupper som ikke er i stand til å medvirke direkte, sikres medvirkning på annen måte, jf. plan- og bygningsloven § 5.1.

Planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring 25.06.21 til 20.08.2021. Høringen ble kunngjort på kommunens nettside og stod på trykk i lokalavisen Raumnes, Glåmdalen og Romerikes Blad. Planprogrammet ble sendt til regionale myndigheter, offentlige instanser og aktuelle lag/foreninger. For å gjøre planprogrammet lettere tilgjengelig ble det i tillegg laget en forenklet digital versjon av planprogrammet som ble lagt ut på kommunens facebookside og nettside med lenker til planprogrammet og digitale løsninger for å sende inn innspill.

Ved varsling om oppstart av planarbeid og utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn ble det åpnet for å sende inn innspill til kommuneplanens arealdel (arealinns spill).

### 3.3 Håndtering av arealinns spill og høringsuttalelser

Arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel og samfunnsdel pågår som en parallell rullering. Formannskapet vedtok den 15.06.2021 (sak nr. 21/77) oppstart av planarbeidet og utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn og høring. Samtidig som planprogrammet ble lagt ut på høring, ble det invitert til å sende inn innspill til kommuneplanens arealdel (arealinns spill). Fristen for innsendelse av høringsinnspill var 20. august 2021, mens fristen for innsendelse av arealinns spill var 10. september.

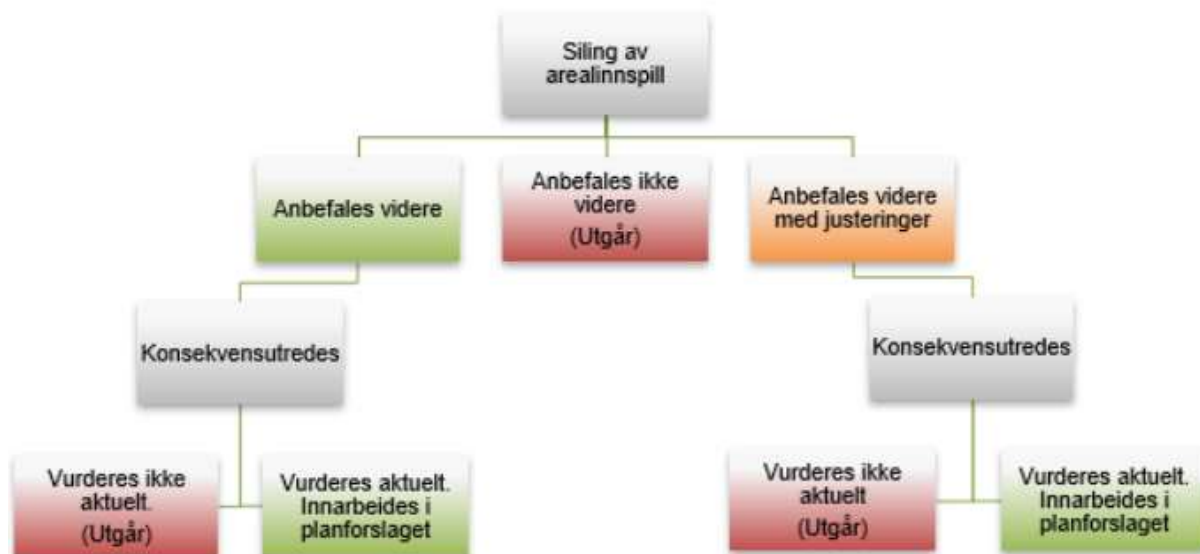
I løpet av høringsperioden kom det inn totalt 101 uttalelser fordelt på 39 innspill til planprogrammet og 63 arealinns spill. I tillegg har kommunedirektøren fremmet endringsforslag.

Det ble fremmet to silingssaker for formannskapet den 30.11.2021, hvor den ene omfattet siling av arealinns spill om kun boligformål og den andre om endring av flere formål.

Rammene for vurdering av arealinns spill følger av arealstrategiene i planprogrammet kapittel 3.6. Når det gjaldt boligformål, ble de innkomne arealinns spillene ble først vurdert og grovsilt ut fra disse arealstrategiene. Følgende temaer utgjorde vurderingskriteriene:

- a) Jordvern (dyrka/dyrkbar mark). NIBIO sin karttjeneste «Gårdskart» ble benyttet for å undersøke dette.
- b) Utbygging i tilknytning til tettsted. Dvs. at det aktuelle områder er innenfor rimelig avstand til steder som har et visst tilbud (skole, barnehage og kollektivtransport). Det ble også lagt vekt på omfanget av eksisterende boligreserver i det aktuelle området.

Videre er det i silingsarbeidet lagt vekt på om det er kapasitet på infrastruktur i området (sosial og teknisk).



Figur 2: Flytskjema for silingsprosessen av arealinnsplill.

### 3.4 Planavgrensning

Rulleringen av kommuneplanens arealdel omfatter hele kommunens areal. Kommunedelplanen for Årnes vil, med noen unntak, gjelde foran kommuneplanens arealdel.

## 4. Sentrale problemstillinger i planarbeidet

### 4.1 Levekårsforskjeller

I Nes, som i resten av landet, er det en økning av innbyggere med utfordringer knyttet til egen psykisk helse. I Nes er andelen med ikke-smittsomme sykdommer, fedme og psykiske lidelser større enn fylkes- og landsgjennomsnittet. Flere unge opplever ensomhet og stress. Ifølge Ungdata-rapporten er bare 58 prosent av ungdomsskoleelevene i Nes fornøyd med lokalmiljøet sitt. Andelen ungdom som sier at de føler seg trygge når de ferdes i nærmiljøet på kvelden, er noe lavere i Nes enn i Akershus og Norge. Barn og unge bruker lokalmiljøet i større grad og på en annen måte enn foreldrene, og trygge og sunne lokalmiljøer er derfor særlig viktig for denne aldersgruppas velferd. En nasjonal utfordring er at befolkningen generelt blir mindre aktiv, og i Nes er det flere inaktive barn og unge enn ellers i fylket.

Høy kompetanse blant barnehage- og skoleansatte er sentralt for å realisere en tidlig innsats. I Nes har 29 % av de ansatte i barnehage en barnehagelærerutdanning (private og kommunale). Flere barnehager i Nes søker om dispensasjon fra utdanningskravet i pedagognormen. Det er en utfordring at andelen ansatte uten barnehagelærerutdanning i barnehagene i Nes ikke øker.

En god utdanning er grunnlaget for å forbedre menneskers liv. Det må derfor fortsatt jobbes for en positiv utvikling når det gjelder læringsmiljø og læringsresultater i Nes. Det er fortsatt en lavere andel elever som fullfører videregående skole i Nes enn for øvrig i hovedstadsregionen, men det er en bedring. Det er lav andel høyt utdannede i kommunen.

Det er sosiale forskjeller i forventet levealder i Nes, som i Viken og Norge som helhet. I Nes skiller det gjennomsnittlig 5,4 år i forventet levealder for en som har grunnskole som høyeste utdanningsnivå, sammenlignet med en som har videregående eller høyere utdanning.

Nes har lav sysselsettingsandel. Andelen helt arbeidsledige i Nes har hatt en nedgang siden 2015. Arbeidsledigheten er generelt noe høyere blant menn enn kvinner, og høyest blant unge voksne. Om lag 70 % av antall arbeidsledige har utdanning tilsvarende grunnskole eller videregående nivå. Relativ lav sysselsettingsgrad av unge voksne er en utfordring for Nes.

Nes har en lav andel innvandrere. Mange innvandrere flytter etter endt utdanning på grunn av manglende jobbtilbud. Det bor flest innvandrerefamilier på Neskollen og på Årnes.

Nes ligger noe høyere enn landsgjennomsnittet når det gjelder andelen barn som barnevernstjenesten mottar bekymringsmelding for.

#### 4.2 Demografi, bolig- og arealstruktur

Nes kommune har en befolkning på 23 898 (SSB, fjerde kvartal 2021). Den årlige befolkningsveksten er på om lag 1,9 %. Ifølge SSB sine regionale befolkningsframskrivninger vil Nes ha en befolkning på 25 795 innbyggere i 2030 og 29 030 innbyggere i 2050.

Boligstrukturen er dominert av eneboliger med noen tomannsboliger og rekkehus ol. Disse boligtypene utgjør nesten 8 ganger så mange som i leiligheter i boligblokk, jf. tabell under.

Boligtype	Antall boliger		
	2019	2020	2021
Enebolig	6915	7195	7239
Tomannsbolig	507	571	587
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	1076	1123	1171
Boligblokk	972	1022	1129
Bygning for bofelleskap	41	41	43
Andre bygningstyper	150	156	162

Tabell 1: Boligtyper i Nes for 2019, 2020 og 2021.

Når en ser på befolkningsveksten og fordelingen av aldersgrupper, vil det i årene fremover være behov for flere boliger med forskjellig størrelse og ulike fasiliteter i Nes. I dag er det relativt få boliger som passer for eldre innbyggere som ikke lenger kan eller ønsker å bo i enebolig. Det er også mangel på egnede boliger som gir yngre enslige og/eller par mulighet til å komme inn i boligmarkedet.

Nes kommune er forpliktet til å følge de nasjonale og regionale forventningene om fortetting og transformasjon, og å søke mot en mer konsentrert arealstruktur. Dette gir både muligheter og utfordringer. Å gjenbruke og endre allerede bebygde områder, vil bidra til oppnåelse av arealnøytralitet og sikre en mer bærekraftig forvaltning av kommunens areal- og tjenesteressurser. Samtidig har Nes en historisk utbyggingsstruktur med flere mindre tettsteder som ligger spredt i kommunen. Det har fram til nå vært en større vekst av bebyggelse utenfor det prioriterte vekstområdet Årnes. Det er ofte billigere og enklere å bygge på jomfruelig mark utenfor Årnes, enn å transformere og fortette bebygde områder. Kommunen har også noe utbyggingspress i LNF-områdene, og det er i planperioden gitt dispensasjoner for noe bygging i disse områdene. Utbyggingskvotene på 10 nye boliger i året i gjeldende plan i de store områdene for LNF-spredd, brukes også fort opp og enkelte grender innenfor LNF-spredd områdene har endret karakter til små boligområder.

Nes kommune har en viktig oppgave som tilrettelegger for langsiktig og forutsigbar næringsutvikling. Kommunen må bidra og legge til rette for videreutvikling og vekst i både nye og eksisterende næringer. Et satsningsområde for Nes er næringer innen det grønne skiftet, blant annet innen sirkulærøkonomi. Koronapandemien har vist at det er viktig å ha et sterkt og variert

næringsliv. Turisme er ikke prioritert i næringsplanen, men kan være mer aktuelt nå, spesielt nærturisme. Nes har mulighet til å videreutvikle sine kvaliteter med skoger, elver og landbruksområder. Eksisterende næringsstruktur bør beskrives ytterligere.

Ny trasé for E16 er foreløpig uavklart, men vil potensielt ha stor betydning for næringsarealer ved neste rullering.

Næringsstrukturen påvirker pendlerstrømmen. I Nes jobber 52 prosent av de sysselsatte i en annen kommune, og størst andel jobber i Oslo. Dette kan skyldes nærheten til Oslo og flyplassområdet, samt at Nes har lite variasjon i arbeidsmarkedet og at det er et begrenset omfang av kunnskapsbedrifter i kommunen.

Nybygging kan føre til tap av verdifull matjord og gjøre det utfordrende å oppfylle nasjonale mål om å øke matproduksjonen. Nes har med sine store landbruksressurser og innovative landbruksnæring mulighet for å gjøre en innsats som kan ha betydning både lokalt og nasjonalt.

Deler av Nes kommune ligger under marin grense, og kommunen har kartlagte soner med høy fare for kvikkleireskred. Kartleggingen er ikke fullstendig. Framtidige klimaendringer med mer regn og flom, øker faren for kvikkleireskred.

#### **4.3 Klimaendringer og klimatilpasning**

Globale klima- og miljøutfordringer påvirker også Nes. Klimaet er i endring, med blant annet mer intens og lokal nedbør. Dette kan gi mer flom og flere jord- og leirskred. Utfordringen er både å dempe klimaendringene og redusere virkningene av dem. Kommunen har viktige roller og virkemidler i sektorer som står for omtrent halvparten av norske klimagassutslipp: utbyggingsstruktur, transport, energiforsyning, oppvarming av bygg, vann og avløp, avfall og landbruk.

Klimaendringer kan endre forutsetningene og rammene for mange av kommunens oppgaver. Innen arealforvaltning og næring må det tas mer hensyn til framtidens klimaendringer ved valg av utbyggings- og rekreasjonsområder, forvaltning av naturen og økosystemer, og overvannshåndtering. Klimaendringer får konsekvenser for kommunens beredskap, hvilke helsetjenester befolkningen vil behøve og det generelle folkehelsearbeidet.

#### **4.4 Flere oppgaver og større ansvarsområder til en lavere kostnad**

Nes er en mellomstor kommune i en attraktiv region med gode forutsetninger for å sikre fremtidig vekst og et godt tjenestetilbud. Staten overfører jevnlig flere oppgaver uten nødvendig finansiering. Dette utfordrer oss til å finne nye og smartere løsninger på tvers, digitalisere, effektivisere og skape resultater sammen med lokalsamfunnet. Kommunen må fortsette arbeidet med innsparinger i driften og igangsatt nødvendig omstillings- og omorganiseringstiltak. Nes vil arbeide med ressursmobilisering og samhandlingsmetodene som kommer fram i Kommune 3.0 for at ansatte, politikere, innbyggere og næringsliv sammen finner ut hvordan et behov eller en utfordring skal løses.

## **5. Planens hovedgrep**

Ved rulleringen av kommuneplanens arealdel er det foreslått et begrenset antall endringer. Det er totalt om lag 25 større endringer i arealbruk. I tillegg er det gjort tekniske justeringer som ikke endrer planinnholdet. Bestemmelsene er en del omarbeidet slik at de er lettere å forholde seg til for innbyggere og utbyggere, samt at de har til hensikt å være et enklere verktøy for saksbehandling.

Plangrepene i planforslaget er i dette kapittelet forsøkt tilpasset de fire hovedtemaene *Sosial utjevning og mestring for flest mulig, Utbyggingsstruktur og tettstedsutvikling, Næringsliv og*

*kunnskapsutvikling, og Klimaendringer og –tilpasninger.* Mer konkret beskrivelse av arealendringene er også systematisert/oppsummert i kapittel 7 og 8.

I tillegg inneholder kapitlet beskrivelse av landbruk, natur, friluftsliv og kulturmiljø, samt hensynssoner, arealregnskap, reguleringsplaner og utbyggingsavtaler.

### **5.1 Sosial utjevning og mestring for flest mulig**

Arbeid med sosial utjevning og mestring for flest mulig vil for en stor del av arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel, oppfølging i andre temaplaner, samt i handlingsdelen og økonomiplanen. I arealdelen vil temaet i hovedsak styres gjennom bestemmelsene, men også lokalisering av arealformål har betydning.

Trygge og inkluderende samfunn er sentralt for å oppnå sosial utjevning og mestring for flest mulig. Nye utbyggingsområder i arealdelen har gjennomgått en risiko- og sårbarhetsvurdering for å vurdere om områdene er egnede og trygge. De fleste nye utbyggingsområder vil få krav om reguleringsplan hvor en mer detaljert risiko- og sårbarhetsvurdering må gjennomføres for å avklare nærmere om områdene er egnet og vurdere behov for eventuelle tiltak som reduserer risiko og fare.

For å sikre at Nes er tilgjengelig for alle og for å skape fellesskapsfølelse og fremme sosial kontakt, har bestemmelsene krav om universell utforming og kvaliteter som for eksempel møteplasser, trafikkikkerhet og kriminalitetsforebyggende tiltak ved planlegging og prosjektering. Det er også krav i bestemmelsene om gangforbindelser til grøntstruktur for å sikre tilgang til naturopplevelser, samt at det i plankartet er lagt inn nye hensynssoner for landskap og sikrede friluftsområder.

#### **Universell utforming:**

I pbl formålsparagraf § 1-1 er det et prinsipp om at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, og det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Hentet fra gjeldende planbestemmelser: I bestemmelsene er det lagt inn krav om at universell utforming skal følges i publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere. Det er lagt inn bestemmelser for felles grøntområder, friområder og lekeplasser som skal være egnet for alle beboergrupper, i tillegg til at det er retningslinjer om arealstørrelser på uteoppholdsarealene.

Alle nye boliger over 50 kvm og 50% av boliger under 50 kvm skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet, dersom det ikke foreligger særskilte forhold som taler imot.

#### **Kvaliteter i boligområdene**

Bestemmelsene sikrer flere kvaliteter i boligområdene, med krav til blant annet størrelse, kvalitet, utforming og innhold på uteoppholdsareal, lekeplass og parker tilknyttet boligområdene.

Det er krav til estetikk for alle bygg og anlegg i bestemmelsene med krav om landskapstilpasning og helhetlig utvikling, samt ivaretagelse av kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder.

I bygninger til kombinert nærings- og boligformål tillates ikke bolig kombinert med treningssenter, nattklubber o.l. I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger og det er restriksjoner på svalgangsløsninger i kombinerte områder med boligformål

Det skal tilrettelegges for ladepunkt for el-bil i alle utbyggingsprosjekter.

### **5.2 Utbyggings- og tettstedsutvikling**

Utbyggings- og tettstedsstruktur har vært sentrale temaer i forbindelse med kommuneplanrulleringen. Kommunen ønsker å tilby ulike former for å bo. Årnes skal være



knutepunktet med urbane kvaliteter og et hyggelig sentrum, Grendene skal tilby mer landlige kvaliteter med mer spredt utbygging.

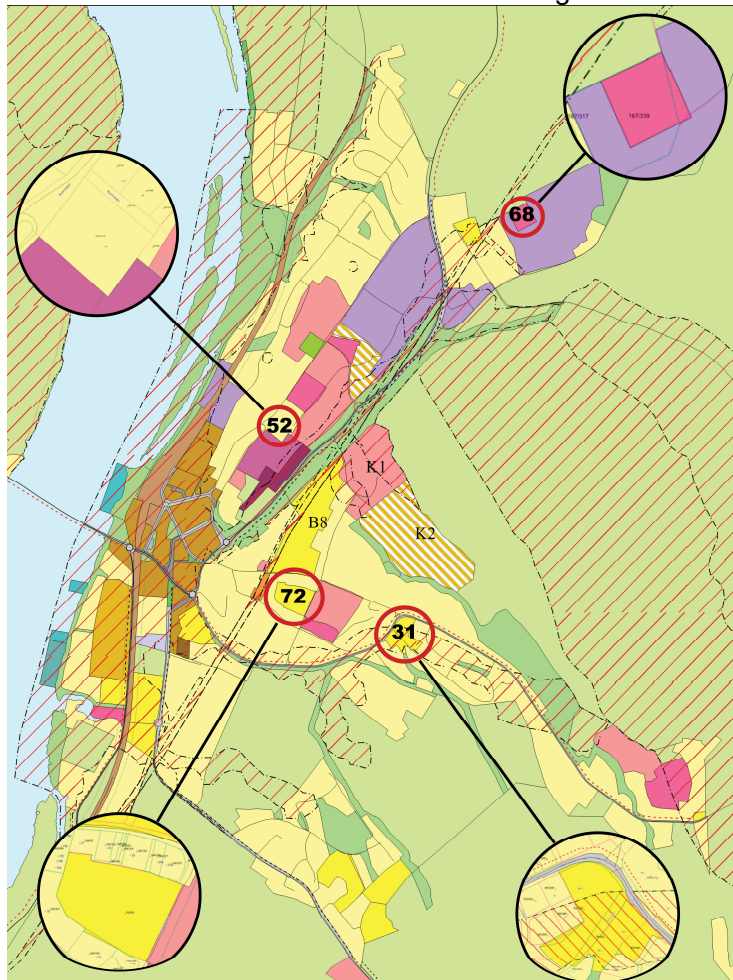
Innen utbygging og tettstedsutvikling er det stor utvikling i forhold til bærekraft og innovasjon. Bestemmelsene har fokus på bærekraft og kunnskapsinnhenting som kan styrke Nes sin posisjon i forhold til framtidsrettet stedsutvikling. Bestemmelsen om samordnet planlegging styrker dette videre, samt retningslinjene om rett virksomhet på rett plass.

### 5.2.1 Kommunesenteret Årnes

I regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er Årnes pekt ut som prioritert tettsted for utbygging i Nes. I arealstrategien er målet at minimum 50 % av all vekst og utvikling skal foregå i det prioriterte tettstedet Årnes. Dette er en høyere andel enn dagens situasjon.

Kommunedelplanen for Årnes sikrer at utviklingen i Årnes skal være innenfra og ut, og være innenfor grønn grense. Planforslaget legger opp til en liten økning av boliger, samt mulig brannstasjonstomt. Kommunedelplanen har fokus på arealutnyttelse og blant annet betydelig arealer avsatt til sentrumsformål. Dette skal bidra til å sikre at kommunesenteret Årnes blir innbyggernes foretrukne sted for aktivitet, handel og sosiale møter i trygge omgivelser. Større vekst i Årnes vil bidra til mer sammensatt og innholdsrikt kommunesenter.

Under vises Årnes sentrum med arealendringene markert med innspillsnummer:



## 5.2.2 Utvikling av kommunens grender

Utbyggingsstrukturen i Nes består av kommunesenteret Årnes, en rekke grender, boligområder og ellers spredt utbygging. Det er tidligere ikke definert en «utviklingsstruktur» med føringer for utviklingen av de øvrige grendene i Nes. Det vil styrke kommuneplanen som styringsverktøy dersom arealdelen gir en tydeligere ramme for vekst for grender og boligområder.

Kommunesenter og øvrige grendesentre	Antall personer pr. tettsted pr. oktober 2021	% Andel av totalt folketall 23898 4. kv. 2021	Areal (km <sup>2</sup> )
<b>Årnes (kommunesenter)</b>	4736	19,81	2,94
<b>Auli/ Rånåsfoss</b>	2862	11,97	1,67
<b>Neskollen</b>	2732	11,43	0,89
<b>Fjellfoten</b>	1239	5,18	0,77
<b>Fenstad</b>	926	3,87	0,74
<b>Opakermoen/ Bjertnes</b>	909	3,8	0,68
<b>Haga</b>	701	2,93	0,64
<b>Brårud</b>	464	1,94	0,38
<b>Vormsund</b>	424	1,77	0,36
<b>Skogbygda</b>	332	1,38	0,34
<b>Bosatt i tettsted</b>	15325	64,08	
<b>Bosatt spredt</b>	8573	35,92	
<b>Totalt folketall 4. kv. 2021</b>	23898	100	

Tabell 3: Andel av befolkningen som er bosatt i ulike tettsteder, basert på tabell 04859 Areal og befolkning i tettsteder, SSB.

Tabell 3 viser hvordan befolkningen i Nes fordeler seg på kommunesenteret og grendesentrene. Pr. oktober 2021 bor om lag 20 % av befolkningen i Årnes. I de øvrige grendesentrene bor 44 % av innbyggerne. Resterende 36 % av kommunens innbyggere bor i hovedsak spredt.

Planforslaget legger opp til at boligveksten fordeles slik:

Årnes	Sterk vekst
Auli/Rånåsfoss	Betydelig vekst
Opaker (Bjertnes) og Vormsund (Kvernberget)	Moderat vekst
Neskollen, Fjellfoten, Fenstad og Skogbygda	Noe vekst
Haga og Brårud	Vedlikeholdsvekst



### 5.2.3 Vekst i tettsteder

Nes skal fortsatt være en kommune med mange grender som skal tas vare på og gis mulighet til vekst. Dette kan gi grunnlag for å beholde eller utvikle et tilbud i grendene som dekker daglige gjøremål for befolkningen; som dagligvareforretning, kollektivaksler, et visst fritidstilbud, skoler, barnehager og andre typer møteplasser.

Det blir viktig å utvikle mer sammensatte og innholdsrike steder, og for at veksten kan betjenes med kollektivtransport, gange og sykkel. For næringsutvikling blir det viktig å sikre at strategien om «rett næring på rett sted» forankres i arealbestemmelsene.

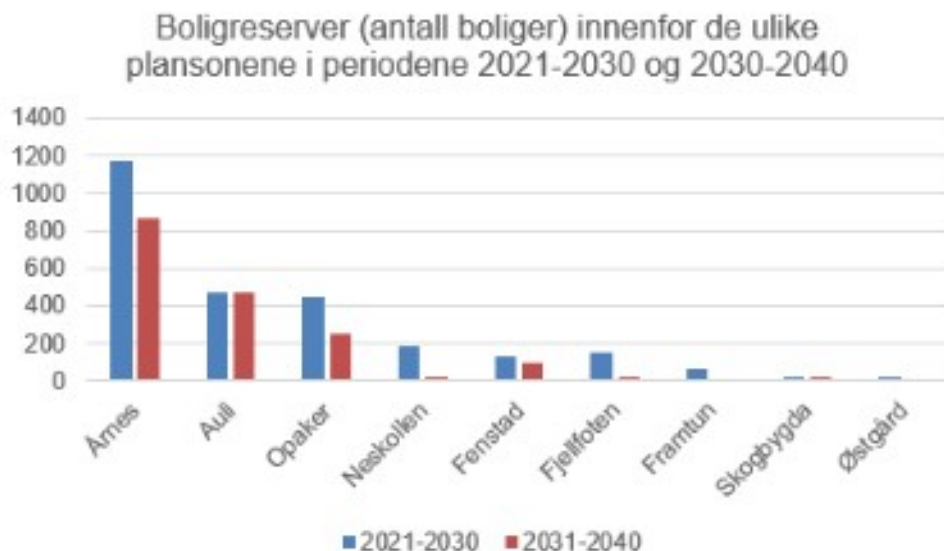
Veksten skal opprettholde stabile bomiljø og utnytte etablert sosial- og teknisk infrastruktur, samt videreføre og styrke grendenes identitet og attraktivitet. Den vil også vektlegge å knytte de sentrale områdene i grendene sammen, og vektlegger nærhet til sentrale målepunkt som allerede eksisterer. Veksten vil videre legge grunnlag for utbygging av nye gang- og sykkelveger/trygge løsninger for myke trafikanter både på skoleveien og ellers i nærområdene.

Befolkningsvekst og utvikling i tettstedene må ta hensyn til bevaring av jordbruksområder og grønnstruktur. Det er viktig å videreføre den strategisk, langsiktige grønne grensen i kommunedelplan for Årnes i forhold til jordvernet. Utbyggingsarealer i tettstedene må være godt utnyttet før nye arealer settes av til utbyggingsformål.

Den spredte grendestrukturen i Nes virker inn på alle de tre bærekraftdimensjonene (økonomi-, klima og miljø- og sosial bærekraft), og planforslaget forsøker å balansere de ulike hensynene.

### 5.2.4 Planreserver og boligarealer fra tidligere kommuneplaner

Kommunen har en arealreserve på over 4400 boliger i gjeldende kommuneplan. Dette er tilstrekkelig til å dekke behovet i kommuneplanperioden. De siste åtte årene ble det i gjennomsnitt bygget ca. 177 boliger årlig.



Figur 4: Diagrammet viser boligreserver, dvs. antall boliger, fordelt på de 9 "plansonene" som tilsvarer skolekretser i perioden 2021-2030 (blå) og 2030-2040 (rød). Fordelingen av boligreservene på de to periodene er gjort skjønnsmessig av kommunedirektøren i arbeidet med prognoser for befolkningsvekst på grunnkretser/skolekretser (KOMPAS).

Nes forventer og ønsker å ta sin andel av befolkningsveksten i regionen. I befolkningsframskriving for Nes er det lagt til grunn en boligvekst på i overkant av 200 boliger per år i planperioden.

I forbindelse med utarbeidelse av faktagrunnlaget til kommuneplanrulleringen er det gjort beregninger av utbyggingsstrukturer og boligreserver i dagens skolekretser. Av boligreserven på ca. 4400 boliger ligger ca. 2000 boliger innenfor kommunedelplanen for Årnes. Boligreserven dekker det estimerte boligbehovet for perioden 2021-2040. Boligreserven består av ferdig regulerte boligområder, områder som er under regulering og områder hvor reguleringsplanarbeid ikke er startet opp. Inkludert i dette er områder for fortetting og transformasjon.

Rulleringen av arealdelen er derfor nøktern, og legger ikke opp til mange nye arealer til boligformål. Utover boligreserven, åpner planen for befolkningsvekst gjennom tillatt spredt bolig. Eventuelle større endringer i boligformål kan vurderes ved neste rulling dersom behovene endres i planperioden.

### 5.2.5 Bolig

Det legges opp til 99,6 dekar mer boligformål enn i gjeldende kommuneplan, der 28 av disse ligger i Årnes og er endring fra andre byggeformål og transformeres til boliger i tråd med arealstrategiene.

Av andre større endringer nevnes Solåsen som er foreslått omdisponert til boligformål fra 127 dekar LNF og 73 dekar tillatt spredt boligbebyggelse. Samtidig er boligområdet B15 Auli foreslått tilbakeført til LNF, totalt 122 dekar.

Ved oppstart av planarbeidet kom det inn forslag om til sammen 1540 dekar nytt areal til boligformål.

#### **Boligstruktur**

Kommunen har en stor overvekt av eneboliger, og samtidig et voksende behov for større variasjon av boligtyper som for eksempel leiligheter. Bestemmelsene sikrer at nye byggeprosjekt skal ha variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Dette innebærer varierte boligtyper for beboergrupper med ulik alder og kjøpekraft. Dette er imidlertid krevende for kommunen å kun styre gjennom kommuneplanen og det er derfor nødvendig med jevnlig dialog med markedet og utbyggere. Kommunen har ved oppstart av reguleringsplanarbeid blant annet oppfordring til tiltakshaver om å vurdere muligheter for boliger for vanskeligstilte og tilrettelagte boliger som en del av sin plan. Kommunen ønsker å satse mer på samarbeid med utbyggerne i planperioden.

### 5.2.6 Områder med spredt bebyggelse

I kapittel 5.2.2 framgår det at 34% av kommunens innbyggere bor i spredtbygde områder (utenfor grendene og Årnes). Denne strukturen er en del av Nes sin identitet. I kommuneplanen er det avsatt flere større områder for spredt boligbebyggelse i LNF-områdene («LNF-spredt»). Planforslaget viderefører disse områdene. Bestemmelsene har kvoter for hvor mange nye boenheter som kan etableres i disse områdene. Planforslaget åpner for inntil 40 boenheter i året totalt i LNF-spredt områdene. Det er en økning fra dagens kvote på 10 boenheter i året. Bakgrunnen for dette er erfaringen med at kvoten ble brukt opp tidlig på året og ikke gav den fleksibiliteten som er ønsket. For å unngå en utvikling av boligfelt innenfor disse områdene er det krav om at området skal ha en spredt karakter og det er lagt inn begrensning om at det kun tillates fradeling av en bolig per eiendom/gårdsbruk i planperioden.

Det er lagt inn detaljerte planbestemmelser for å sikre at utbyggingen i disse område ikke går på bekostning av andre viktige hensyn. Bestemmelsene sikrer blant annet at dyrka eller dyrkbar mark ikke skal berøres, at det tas hensyn til drift av landbruksarealene og underordner seg kulturlandskapet, samt at det ikke er konflikt med biologisk mangfold, kulturminner eller kulturlandskap. Stier og gjennomgangsområder skal ikke forringes og det skal være minst 20 meter til turveger/stier/skiløyper. Videre skal tomte ligge utenfor støysoner, ha parkering,



trafiksikker og godkjent avkjørsel, tilstrekkelig vannkapasitet og godkjent avløpsløsning, samt tilfredsstillende skoleskyss.

For Sagstusjøen er det gjort en endring i formål, fra «LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse» til formålet «fritidsbebyggelse». Størrelsen på området er samtidig redusert. Bakgrunnen for endringen er at det nå pågår et reguleringsarbeid for hyttefelt for dette området.

Ut over dette, er det ikke gjort reelle endringer og justeringer i områdene for områder avsatt til LNF-områder med LNF med tillatt spredt bebyggelse i denne rulleringen, kun noen plantekniske justeringer.

### **5.2.7 Andre prioriterte formål i rulleringen**

I planprogrammet var det løftet fram noen konkrete problemstillinger som er beskrevet under.

#### **Grav- og urnelund**

Totalt sett har Nes kommune tilstrekkelig areal avsatt til grav- og urnelund. Det er derfor ikke avsatt nye arealer til grav- og urnelund. Det skal utarbeides en gravplassmelding for blant annet å se på lokale behov. For Årnes kirkegård løses behovet for utvidelsesareal på kort sikt med bedre utnyttelse innenfor eksisterende avsatte områder. Boligeiendommen Runnivegen 1, som i gjeldende kommuneplan er avsatt til areal for kirkegård på Årnes, er i arealplanen foreslått avsatt til boligformål i samsvar med tidligere politisk vedtak.

Fenstad hjelpekirkegård er en gammel gravplass som er satt av til boligformål i gjeldende kommuneplan. Det er ikke ønskelig med boligbygging på dette området, området er nå lagt inn som LNF-formål.

#### **Brannstasjon**

Det er behov for ny brannstasjon i Nes, og i forbindelse med rulleringen er det arbeidet med å finne en egnet tomt. Arbeidet er gjort i tett samarbeid med Øvre Romerike Brann og redning (ØRBR). Flere tomter har blitt vurdert, og tre alternative tomter er konsekvensutredet og lagt inn i høringsforslaget med foreslått formål for offentlig- og/eller privat tjenesteyting, De tre alternativene er på Kvernberget, Kulmoen og Årnes næringspark. Endelig avklaring av tomt vil skje gjennom vedtak av kommuneplanen.

#### **Fjernvarmesentral**

Nes kommune vurderer lokaliseringer av fjernvarmesentraler. Vurderingene av plasseringer gjøres i dialog med Akershus Energi Varme. Det er ikke satt av eget areal til fjernvarmesentraler, men bestemmelsene åpner for etablering av fjernvarmesentral innenfor næringsområdene I2, I3 og I5 på Årnes.

#### **Opaker skole**

Det er behov for ny skole på Opakermoen. Det er avsatt skoletomt i gjeldende arealdel, men denne er for liten. En utvidelse vil gå på bekostning av dyrka mark. Det er gjort et politisk vedtak å finne ny skoletomt, med konkret forslag om å legge skolen nord for Funnefossvegen, innenfor område som inngår i Herbergåsen næringsområde. Som del av utredningsarbeidet er det gjort en nærmere vurdering av de to alternative tomtene. Det er konkludert med at det beste alternativet for plassering av Opaker skole er på Herbergåsen (alternativ 2). Ny skoletomt på Herbergåsen er satt av som nytt formål for offentlig- og/eller privat tjenesteyting i planforslaget. Området har rom for flere funksjoner enn skole. Endelig størrelse og arrondering vil avklares senere, det skal utarbeides reguleringsplan for området. Avsatt skoletomt i gjeldende arealdel foreslås endret til LNF i planforslaget.

#### **Infrastruktur**

Det er generelle krav til VA-rammeplan med vannforsyning og avløp, samt overvannshåndtering og flom. Det er også krav til avkjørsler i samsvar med rammeplan for avkjørsler.

Det er manglende kapasitet på infrastrukturen i deler av kommunen, blant annet på Neskollen og Årnes. Det er derfor rekkefølgekrav om skolekapasitet og avløpsledning før videre utbygging på Neskollen. På Årnes er det utfordringer med hensyn på overvann og flom.

De nye bygge- og anleggsområder som foreslås lagt inn, er det mulig å realisere ved i stor grad å bruke eksisterende infrastruktur

### 5.2.8 Transport og samferdselsstrukturer

E16 krysser kommunen i øst-vest, og går gjennom sentrale deler av Vormsund og Oppaker. Det arbeides med en kommunedelplan for ny trasé for E16, med tre alternative traséer. Planforslaget ble lagt ut til høring i slutten av januar 2022.

Dersom det foreligger en vedtatt kommunedelplan for E16 før vedtak av kommuneplanen, vil vedtatte korridor legges inn med tilhørende bestemmelser ved vedtak av kommuneplanen.

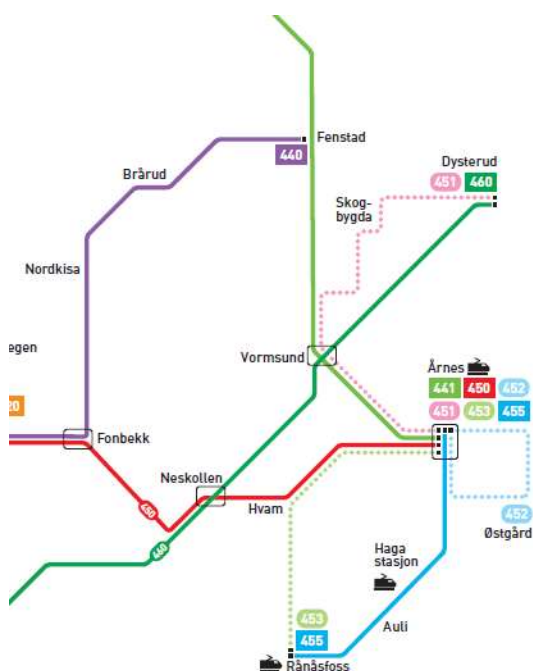
I tillegg til E16 er det også andre infrastrukturtiltak for samferdsel i plankartet. Det er blant annet vist fremtidig gang- og sykkelveg ved Fenstad skole og gang- og sykkelveiene er justert på Auli. Det er lagt inn gang og sykkelveg langs hele dagens E16. Videre er det lagt inn gang og sykkelveg fra Rånåsfoss stasjon til kommunegrense Lillestrøm, samt fra Rånåsfoss bru til Sandnesstubben.

#### Kollektivtransport

En av dagens hovedakser for kollektiv er Kongsvingerbanen med stasjonsbyen Årnes som sentralt punkt. Toget stopper i tillegg på Rånåsfoss, Auli og Haga som dermed har god kollektivdekning til Årnes, Kongsvinger, Lillestrøm og Oslo.

Arealdelen har planreserver for både boliger og næring nær togstasjonene, med betydelige arealer på Auli/Rånåsfossområdet og på Årnes.

Videreutvikling og fortetting av boligområder og næringsområder i Årnes og i grendene langs kollektivaksene jfr. fig 2 under, vil bidra til å kunne styrke kollektivtilbudet og muligheten for å velge miljøvennlig transport i hverdagen primært for jobb og skolereiser.



Figur 2 Linjekart Øvre Romerike.

- Busslinje 450, fra Årnes via Hvam (Tomteråsen) og Neskollen til Jessheim og Gardermoen (OSL), med halvtimes frekvens gjennom store deler av døgnet i ukedagene og også deler av helg.
- Busslinje 460, Kløfta til Herbergåsen. Med times og halvtimes frekvens i ukedager. Annenhver time i helger.
- Busslinje 441, fra Eidsvoll via Fenstad og Arnestad til Årnes, har god dekning morgen og ettermiddag.
- 452 kjører en sirkelrute fra Årnes stasjon via Furukollen og Østgård, med morgen- og ettermiddagsruter.
- 451 går vestover til Vormsund og til Arnestad, videre til Skogbygda og til Dysterud. Den har ikke morgenruter.
- 453 Rånåfoss via Udnes skole. Tilpasset skoleruter.
- 455 Rånåfoss via Auli senter og korrespondanse med togstasjon og busslenke til Oslo
- 440 Fenstad – Nordkisa/Oslo Lufthavn

I tillegg kjøres følgende skoleruter:

- 3633 Frilset/ Bårstad - Fenstad- Vormsund
- 3634 Brårud/ Neskollen – Vormsund
- 3636 Neskollen – Vormsund
- 3637 Brårud – Fenstad –Vormsund
- 3638 Skogbygda – Vormsund – Neskollen
- 3639 Herbergåsen – Skogbygda – Vormsund
- 3640 Bjertnestunet – Skogbygda
- 3641 Vormsund – Uvesund – Opaker – Skogbygda
- 3643 Simarud -Tomteråsen – Neskollen
- 3644 Fuglefjellet – Hvam – Neskollen
- 3652 Opaker – Smedsrud – Østgård
- 3657 Årnes – Brauter – Framtun
- 3658 Huserteiet – Aulitoppen – Framtun
- 3659 Østgård – Dragsjøvegen – Årnes
- 3674 Fallet – Skogbygda – Vormsund – Årnes
- 3686 Runni – Tomteråsen/ Neskollen - Rånåfoss

Ruter har videre har et fleksibelt dør-til dør bestillingssystem, som startet som en testpilot i 2020 for personer over 67 år, som er videreført som et tilbud til alle i siste fase.

### 5.3 Næringsliv og kunnskapsutvikling

Ny trase for E16 vil være førende for utvikling og tilrettelegging av nye attraktive næringsområder i Nes. Når trase for E16 blir fastlagt, kan det bli aktuelt å se på dette på nytt.

Planprogrammet har fokus på sirkulærøkonomi og grønn omstilling. Næringsområdet Esval er viktig for denne satsningen. Kommunens næringsplan skal rulleres, denne vil legge rammer for videre prioriteringer.

Hovedfokuset innen tilrettelegging for næringsliv i arealplanen har i denne rulleringen vært å sikre areal til eksisterende virksomheter i Fenstad og Hennivangen, nærturisme (fritidsbebyggelse), masseutvinning(Folbergåsen) og en mindre justering på Herremyr. Videre er det lagt inn en retningslinje i planbestemmelsene som skal sikre lokalisering av virksomheter på rett plass.

### 5.3.1 Næringsarealer

Nes kommune har i gjeldende kommuneplan avsatt 1450 dekar til næringsformål. Det er flere næringsområder som ikke er bygd ut eller som har ledige arealer. Dette gjelder både Herbergåsen, Esval og Årnes næringspark. I tillegg er det potensiale til fortetting i Årnes (kombinerte formål) og trolig i andre områder. Det vil også være arealer på Kulmoen etter ferdigstilling av deponivirksomhet. Det påløper infrastrukturkostnader ved utvikling av næringsområder. Det er en fordel at infrastrukturutbedringer konsentreres til eksisterende områder og det er derfor i denne rulleringen kun avsatt et mindre næringsformål i tilknytning til Kvernberget (5 da). Arealet ligger mellom dagens E16 og arealer avsatt til privat og offentlig tjenesteyting og boligformål

Esval ligger ikke inne som næringsareal, men med formål andre type bebyggelse og anlegg. Deler av Herbergåsen ligger inne med formål kombinert bebyggelse og anleggsformål. Disse inngår derfor ikke i de 1450 dekanene.

Bestemmelsene har retningslinjer om vurderinger av rett virksomhet på rett sted med fokus på å bedre attraktiviteten i tettstedene, oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet.

### 5.3.2 Småskalanæringer og landbruk

I Nes er det en del som utvider den tradisjonelle landbruksdriften med annen type næring, enten former for salg av lokalmat. Det er ønskelig med mer fleksibel gårdsdrift, men viktig at det tilpasses gården og tunet. Det er derfor i bestemmelsene åpnet for at anlegg for foredling av egne produkter inngår i LNF formålet. Samtidig er det begrensninger på plassering og utforming av bygg på gården.

### 5.3.3 Fritidsbebyggelse og nærturisme

De siste årene har vist at nærturisme har høy verdi for innbyggerne både for rekreasjon og kommersiell drift. Nes ønsker derfor å satse noe mer på tilrettelegging for nærturisme med videreutvikling av fritidsbebyggelse og næring innen fritids- og turistformål. Fritidsbebyggelse vil gi lokale håndverksbedrifter arbeid ved etablering og kan gi muligheter for vedlikehold og skjøtselssoppdrag for lokale bedrifter i framtiden.

Nes kommune har i dag 696 fritidsboliger (SSB, 2021). Gjeldende arealdel har flere områder, totalt 6550 dekar, for LNF- spredt hyttebygging. I disse områdene kan spredt fritidsbebyggelse tillates på spesielle vilkår. Det er satt av et nytt område for LNF-spredt fritidsbebyggelse ved Finnholtsjøen på 71 dekar.

I gjeldende kommuneplan er det bare satt av en tomt til fritidsbebyggelse. I revidert utgave er felt vist som LNF-spredt fritidsbebyggelse ved Sagstusjøen omdisponert til fritidsbebyggelse i henhold til pågående reguleringsprosess. Sammen med arealene for LNF-spredt fritidsbebyggelse vurderes det som tilstrekkelig for den kommende planperioden.

Bestemmelsene sikrer ivaretagelse av det viktige elve- og vassdragslandskapet og friluftsområdene som de grenser til. Tilgjengeligheten for allmenheten i strandsonen er viktig å ta vare på og sikre i videre planlegging av områdene. I tillegg må tilstrekkelig infrastruktur etableres.

### **Fritidsboliger**

Sagstuåsen hyttegrend har i dag 15 hytter og 1 bolig. Det er startet opp reguleringsplan for 40 nye hytter. Området endres fra LNF spredt – fritidsboliger til byggeformålet fritidsbebyggelse. Området er redusert med 89 dekar. Området har nå en størrelse på 131 dekar, i samsvar med reguleringsplanen.



### **Fritids- og turistformål**

Fritids- og turistvirksomheter kan gi tilskudd til næringslivet i Nes. Nes villmarksforum AS på Hennivangen driver med overnattings- og selskapsvirksomhet, og utvides med 59 dekar i kommuneplanens arealdel som fritids- og turistformål.

#### **5.3.4 Masseuttak, massedeponi og råstoffutvinning**

##### **Massedeponi og råstoffutvinning**

Det er i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel kommet inn flere innspill for deponering og massehåndtering, og disse er vurdert i eget notat. I notatet vurderes en utvidelse av den eksisterende virksomheten på Folbergåsen til å være skikket for masseuttak av puk, gjenvinning og permanent deponering. Utvidelsen er vurdert til å ha positive effekter med tanke på fremkommeligheten til uttaksstedet, etterbruken av uttaksstedet, manglende nærhet til sentrale utbyggingsområder, samt uttakets volum, som er tilpasset lokalkarkedets behov. Selve tiltaket vil medføre negative konsekvenser for jord- og naturressurser, og innebærer nedbygging av myr, men området vurderes i helhet som svært godt egnet. Tiltaket har også begrenset risiko og sårbarhet. Det foreslås derfor lagt inn en utvidelse av området på 243 dekar.

Det er lagt inn 95 dekar massedeponi på Frøyhov. Deponiet er en videreføring av allerede påstartet deponering. Hensikten er å slutføre dette og tilbakeføre arealet til dyrka mark og LNF. Endringen har ellers negative konsekvenser for blant annet naturmangfold, landskap, vannmiljø og tettstedsutvikling. Det er vurdert positivt med tanke på næringsutvikling og sysselsetting.

I Herremyrvegen drives det med torvuttak, plenproduksjon, og produksjon av ulike andre jordprodukter. Det er innspill om utvidelse av dagens virksomhet. Råstoffutvinningsområdet er justert ved at det er lagt inn 32 dekar og tatt ut 72 dekar.

Til sammen er det lagt inn 417 dekar nye arealer til råstoffutvinning, mens 72 dekar er tatt ut og tilbakeført til LNF-område.

#### **5.4 Klimaendringer- og tilpasninger**

I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende arealdel ble det utarbeidet temakart for flom og for marin grense og kvikkleireforekomster. Det er ikke gjort noen nyere kartlegginger av flomsoner eller kvikkleireforekomster for kommunen, slik at disse i all hovedsak videreføres. Flomsoner langs Vorma og Glomma er vist som faresoner i plankartet. Innenfor flomsonene kan det ikke etableres bygge- og anleggstiltak etter pbl §20-1. For øvrige vassdrag skal aktsomhetskartet til NVE legges til grunn.

Når flom oppstår, vil særlig elvekanter være utsatt for store erosjonskrefter som kan gi tap av jordbruksjord og materielle skader. Ivaretagelse av kantvegetasjon vil bidra til å beskytte elveskråningene mot erosjon. For eksempel fungerer store røtter som armering til jordmassene og reduserer vannhastigheten. Med klimaendringene vil det være enda viktigere å bevare kantvegetasjon. Også våtmark demper virkningen av flommer. Ved store nedbørsmengder forsinker våtmarker vannet så flommen blir lavere enn ellers. Av våtmarkene er det særlig myrer som har stor kapasitet til å lagre vann, slik at de kan dempe flom. Ved tørre perioder, vil myrene også frigi vann, noe som gjør myrene særlig viktige med klimaendringene som også gir flere perioder med tørke.

Klimaendringer og –tilpasninger har vært sentralt i rulleringen av kommuneplanen, og det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet ni arealstrategier knyttet til klimaendringer og -tilpasninger. Blant disse er det at naturmangfoldet skal bevares på land og i vassdrag, at nydyrking og nedbygging av myrområder skal unngås, at nedbygging av skog som har verdi for opptak av klimagass og magasinering av vann i grunnen skal unngås, og at hensynet til klimaendringene generelt skal inkluderes i all planlegging og bygging. De foreslåtte

arealendringene er alle tilpasset disse arealstrategiene. Utvidelse av Folbergåsen vil være delvis på myr, men ellers er det ingen myrer som er endret fra LNF til byggeområder.

Bestemmelsene inneholder generelle krav til håndtering av overvann, og i forbindelse med reguleringsplanarbeid skal det utarbeides en plan for overvannshåndtering som blant annet skal omfatte flomveier i henhold til kommunens hovedplan for vann, avløp og vannmiljø. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor på 1,5 benyttes. Med økende nedbør og nedbørintensitet som følge av klimaendringer er det viktig med tydelige bestemmelser og retningslinjer om håndtering av overvann. Ved revidering av planbestemmelsene er det tatt inn flere krav til overvannshåndtering. Bestemmelsene legger til rette for bruk av framtidens ny kunnskap kan brukes ved å forebygge flomsituasjoner og konsekvenser av flomsituasjoner og å bruke overvann som en ressurs.

Store deler av Nes kommune ligger under marin grense med blant annet potensiale for kvikkleire. I alle disse områdene er det i bestemmelsene krav om at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt i henhold til byggeteknisk forskrift og den til enhver tid gjeldende veileder om sikkerhet fra NVE. Områdestabiliteten skal være dokumentert før tiltak igangsettes, og vurderingene skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

Planforslaget bygger videre på dagens grendestruktur og Årnes som kommunesenter som vil støtte opp om mulighetene for å bedre kollektivbruken, sykkel og gange, redusere biltrafikken og en mer bærekraftig boligbygging og næringsutvikling, samt redusere klimagassutslipp. Å knytte nye næringsområder til E16 når traséen foreligger vil også redusere transportbehovet. Ved vurdering av nye massehåndtering er konsekvenser for natur og miljø vektlagt og kun to utvidelser av eksisterende områder er foreslått i plankartet.

Forvaltning og ivaretagelse av dyrket mark, skog og friluftsområder er i hovedsak sikret gjennom de store LNF områdene i kommunen, samt begrensninger på bygging satt i bestemmelsene.

## 5.5 Landbruk, natur, friluft og kulturmiljø

### Landbruk

Nes består av store landbruksarealer og jordvernet står sterkt i kommunen. Aktivt landbruk er viktig for å opprettholde dyrket jord og kulturlandskapet, både med hensyn til mulighet for matproduksjon, biologisk mangfold og til rekreasjon og identitet. Kommunen har også mange arbeidsplasser knyttet til primærnæringene.

Det er ikke foreslått å omdisponere nye arealer med dyrket eller dyrkbar mark fra LNF til utbyggingsformål i kommuneplanen, med unntak av deler av jordet ved Folbergåsen, Kårstad trevare, Fenstad auto, Skogbygda og Sandnes gård. Dette er ikke store områder, men enkelte av områdene henger sammen med større sammenhengende arealer som kan dyrkes samlet sett.

Kommuneplanens bestemmelser slår fast at det i LNF-områder ikke er tillatt med oppføring, fradeling og bortfesting av bolig-, fritids- og ervervbebyggelse som ikke er basert på landbrukets ressursgrunnlag. Det kan tillates påbygg, tilbygg, uthus og garasje ved eksisterende bebyggelse, og oppføring av kårbolig kan ved behov tillates. Det tillates anlegg for foredling av egne produkter. Bruksendring til bolig tillates ikke.

Areal som var satt av til Opaker skole er tilbakeført til LNF, ellers er det er ikke satt av nye arealer til landbruk i arealdelen.

### Naturmangfold

Arealbruk medfører tap og fragmentering av leveområder, og er den viktigste årsaken til tap av naturmangfold. Arealer er en ikke-fornybar ressurs, og i en bærekraftig utvikling er det ikke rom å forbruke naturarealer slik vi gjør i dag. Ved rullering av kommuneplanen er det tatt inn flere virkemidler for å ta større hensyn til naturmangfold. Nes skal tilstrebe arealnøytralitet, noe som vil si å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, framfor å bygge ned natur.





Boligfortetting skal skje på bebygd grunn og ikke i arealer avsatt til LNF, grønnstruktur eller lek/fritid. Bestemmelsene sikrer at tiltak i områder som er viktige for biologisk mangfold i størst mulig grad unngås. Bestemmelsene pålegger også en kartlegging av biologisk mangfold som grunnlag for vurdering av tiltak i slike områder. Bestemmelsene er skjerpet i forhold til gjeldende bestemmelser innen temaet naturmangfold.

### **Nedslagsfelt drikkevann**

Gjeldende plan har sikringssoner for nedslagsfelt drikkevann i og rundt Dragsjøen. Det er i tillegg satt av sikringssoner for Dysttjern og drikkevannskilde for Blaker vannverk.

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Nes kommune har flere store vannforekomster. Glomma, Vorma og flere mindre vassdrag renner gjennom kommunen, og det er flere tjern og vann i kommunen. Disse vannforekomstene er viktig for det biologiske mangfoldet i regionen. Kantvegetasjonen langs elver og større vannressurser i kommunen er viktig for naturmangfold, filtrering av vann og drenering, og er viktig for at elvebredden ikke raser ut når elven flommer over. Vannforekomstene i kommunen er også en viktig rekreasjonsmulighet for allmennheten.

Vassdrag, vann og tjern med tilhørende strandsone er ivaretatt i kommuneplanen gjennom byggeforbudet langs breddene, LNF-formål, bestemmelser og hensynssoner. Vannforekomstene var i gjeldende plan avsatt som LNF, men er i planforslaget satt av som vassdrag (formål naturområde vann).

### **Verdifulle kulturmiljøer og landskap**

I denne planen ivaretas verdifulle kulturmiljøer og kulturlandskap gjennom hensynssoner for kulturmiljø og kulturlandskap, og som bestemmelsesområder for kulturmiljø. Det er i tillegg utformet generelle bestemmelser for ivaretagelse av kulturminner og kulturmiljøer som ikke har formelt vern. Kommunen kan stille krav om utarbeidelse av reguleringsplan dersom fortetting skal skje i kulturhistorisk viktige områder.

Nestangen og Vormadalen er registrert som kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA). Områder som er KULA-registrert skal tas særlig hensyn til i arealplanlegging, og Riksantikvaren har utarbeidet spesifikke råd for hver enkelt KULA-registrering.

Planen ivaretar landskap og grøntstruktur gjennom at størsteparten av kommunen er avsatt som LNF-områder. I tillegg er det satt av områder for grønnstruktur, friområder og park, samt hensynssoner for bevaring av naturmiljø med detaljerte bestemmelser. Det er i tillegg utformet generelle bestemmelser for å ivareta landskap og vegetasjonsbelter. I byggeområdene skal det tilrettelegges for gode hverdagslandskap. Det er også byggeforbud langs vassdrag som sikrer elvelandskapene, naturmangfold og sikrer mot flomskader, ras- og skred.

## 5.6 Arealregnskap

Bebyggelse og anlegg				
Sosi-kode	Formål	Samlet areal - Ny kommuneplan	Samlet areal – Gjeldende kommuneplan	Differanse
1110	Boligbebyggelse	9166,6	9067	99,6
1120	Fritidsbebyggelse	132	1,2	130,8
1130	Sentrumsformål	197,1	197,1	0
1150	Forretninger	37,5	42,8	-5,3
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	1054,9	956,1	98,8
1170	Fritids- og turistformål	220,2	161,5	58,7
1200	Råstoffutvinning	1913,5	1568,3	345,2
1300	Næringsvirksomhet	1441,5	1450	-8,5
1400	Idrettsanlegg	4070,3	3987,8	82,5
1500	Andre typer bebyggelse og anlegg	644,5	707	-62,5
1700	Grav-og urnelund	61,1	66,1	-5
1800	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	357,3	559,3	-202
1000	Totalt areal for bygg og anlegg	19296,5	18764,2	532,3

Grøntstruktur				
Sosi-kode	Formål	Samlet areal - Ny kommuneplan	Samlet areal - Gjeldende kommuneplan	Differanse
3001	Grøntstruktur	41,8	42,8	-1
3020	Naturområde	28,2	28,2	0
3030	Turdrag	37,6	37,7	0
3040	Friområde	1397,2	1442,1	-44,9
3050	Park	98,1	98,1	0
3000	Totalt areal for grøntstruktur	1603,1	1649	-45,9

LNF-områder				
Sosi-kode	Formål	Samlet areal - Ny kommuneplan	Samlet areal - Gjeldende kommuneplan	Differanse
5100	LNFR-formål	554690,8	579795,7	-25104,9
5210	LNFR-formål - Spredt boligbebyggelse	33044,6	32013,3	1031,3
5220	LNFR-formål - Spredt fritidsbebyggelse	6549,9	6699,4	-149,5

5000	Totalt areal for LNFR-formål	594285,3	618508,4	-24223,1
------	------------------------------	----------	----------	----------

Bruk og vern av sjø og vassdrag				
Sosi-kode	Formål	Samlet areal - Ny kommuneplan	Samlet areal - Gjeldende kommuneplan	Differanse
6001	Bruk og vern av sjø og vassdrag	13990,7	190,1	13800,6
6230	Småbåthavn	52,7	52,1	0,6
6500	Drikkevann	755	0	755
6600	Naturområde vann	9656,2	405,3	9250,9
6700	Friluftsområde	535,2	535,2	0
6800	Kombinert formål sjø og vassdrag	27,9	27,9	0
6000	Bruk og vern av sjø og vassdrag	25017,7	1210,6	23807,2

Næringsarealer er redusert med 8,5 dekar i planforslaget. Dette skyldes i hovedsak forslag om tomt for ny brannstasjon på Kulmoen og Årnes næringspark. Esval ligger ikke inne som næringsareal, men med formål annen type bebyggelse og anlegg. Deler av Herbergåsen ligger inne med formål kombinert bebyggelse og anleggsformål. Disse vil imidlertid bli benyttet til næring.

## 5.7 Reguleringsplaner

Reguleringsplaner utdyper kommuneplanens arealdel ved at de gir mer detaljerte føringer for arealbruken. Kommuneplanen stiller et generelt plankrav for å sikre likeverdige rammer og vilkår for kommunal styring i hele kommunen. Reguleringsplan må da være vedtatt før det kan gjennomføres nærmere angitte bygge- og anleggsarbeider i områder i arealdelen der plankravet gjelder.

Det er et generelt krav om ny reguleringsplan ved:

- Områder avsatt til bebyggelse og anlegg
- Der kommunen anser det hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet eller interesseforhold.

Kommunen har flere uregulerte utbyggingsområder, og et generelt plankrav kan være urimelig for enkelte tiltak. Bestemmelsene har derfor unntak til plankravet ved:

- Mindre tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk for eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringsseiendommer i byggeområder uten godkjent reguleringsplan
- I byggeområder for bolig ved fortetting med inntil tre boenheter når det samsvarer med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. I LNF-spredd områder for bolig med inntil en boenhet når det samsvarer med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Dette ved utbygging i samsvar med områdets karakter, og forutsatt eksisterende infrastruktur.

Nes har 145 vedtatte reguleringsplaner. Disse deles i to hovedkategorier:

- *Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen ved motstrid*  
Alle reguleringsplaner som er vedtatt etter 01.01.2012, samt områder regulert til bevaring/hensynssone bevaring, friområder/lekearealer/grøntområder og

bestemmelser om byggegrenser, utnyttelsesgrad og byggehøyder. Dette innebærer at i disse områdene skal bestemmelsene i reguleringsplanen legges til grunn ved motstrid med kommuneplanens bestemmelser.

- *Reguleringsplaner der kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid*  
Når reguleringsplanen er taus, gjelder kommuneplanens bestemmelser og/eller arealformål foran reguleringsplanen.

### 5.8 Utbyggingsavtaler

Bestemmelsene åpner for vurdering av bruk av utbyggingsavtale ved fremtidige reguleringsplaner. Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale for å oppnå forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen. Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om:

- Teknisk infrastruktur – som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang- og sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak m.m.
- Blå/grønn infrastruktur – som friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak
- Organisatoriske tiltak
- Utbyggingstakt
- Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming – som kjøp av boliger til markedspris, kommunal tilvisningsrett for boliger, forskuttering av kommunale tiltak. Og estetikk, livsløpsstandard og universell utforming, kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg, antall enheter, største og minste boligstørrelse.

## 6. Konsekvensutredning og ROS-analyse

Kommunen har en sentral rolle i å ivareta befolkningens sikkerhet gjennom systematisk og helhetlig arbeid. Gjennom arealplanlegging skal kommunen sikre vern av liv og materielle verdier. Sikkerhet mot naturpåkjenninger skal vurderes og ivaretas i alle plan- og byggesaksprosesser. Kommunens arealdel er bindende for nye tiltak, og potensiell fare skal avmerkes med hensynssoner og fareområder i plankartet.

Til arealdelen er det gjennomført ROS-analyse og konsekvensutredning av alle arealbruksendringer der dette kreves. ROS-analysen og KU ligger som vedlegg til kommuneplanen.

Kommuneplanen angir fareområder for høyspentlinjer. I tillegg er det lagt inn en sone for flomfare der dette er kartlagt og faresone for kvikkleire. Det er knyttet bestemmelser til disse fareområdene.

Det vises ellers til konsekvensutredningen og ROS-analysen for mer detaljert beskrivelse av de enkelte nye utbyggingsområdene.

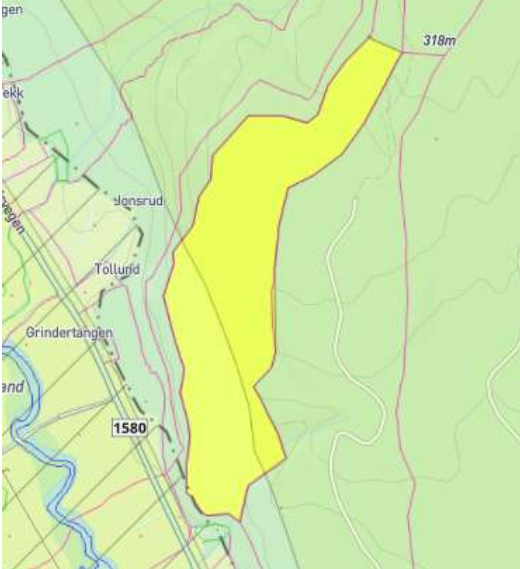
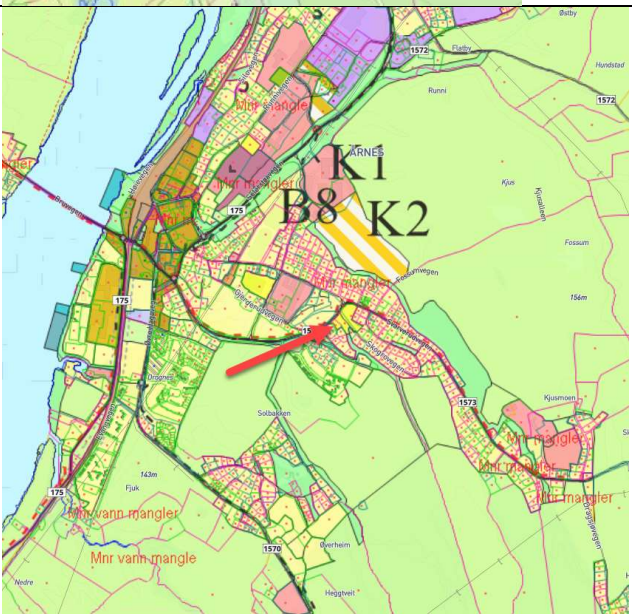


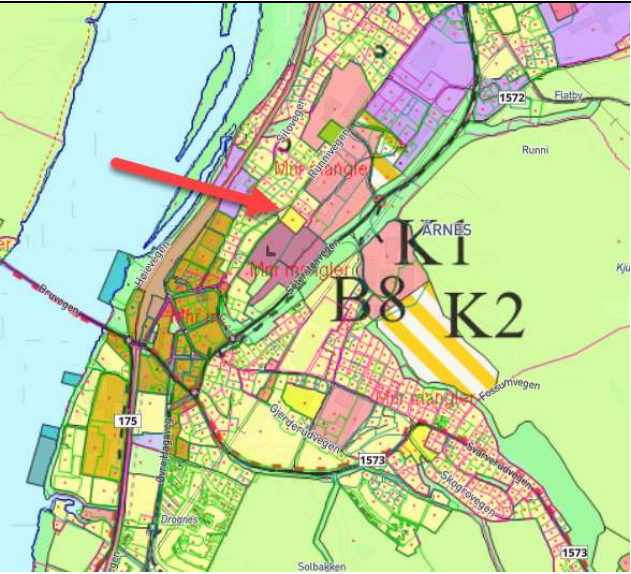
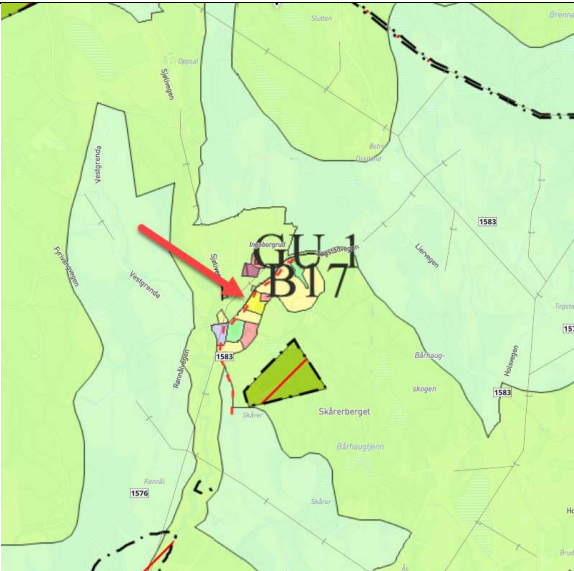
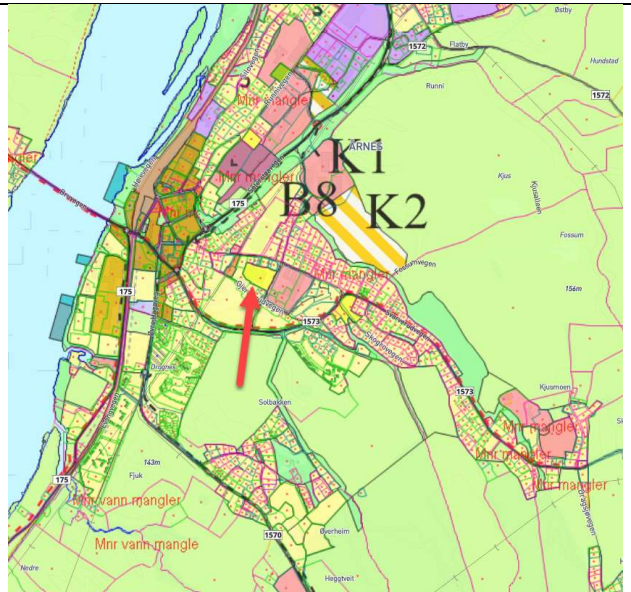
## 7. Oversikt over foreslåtte endringer i plankartet

### 7.1 Nye områder i plankartet

I plankartet er det gjort flere arealendringer. I dette kapittelet er en kort beskrivelse over endringene. Mer detaljert beskrivelse av de enkelte områdene er i KU og ROS-analysen. Områder som er nye i denne rulleringen er vist som framtidige formål, mens alle som var med i gjeldende kommuneplan er vist som nåværende formål, uavhengig av faktisk utbyggingssituasjon på stedet. Dette er i samsvar med kommuneplanveilederen.

#### Boligformål

<p><b>Innspill nr 26 – Solåsen</b> Gnr/bnr: 22/1</p> <p>Areal: 196 daa.</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: LNF og LNF – spredt boligbygging</p> <p>Status: skog på fjellgrunn</p> <p>Nytt arealformål: Boligbebyggelse</p>	
<p><b>Innspill nr 31 – Skogrovegen</b> Gnr/bnr: 168/60, 168/309, 168/328</p> <p>Areal: 10,5 daa.</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: Offentlig eller privat tjenesteyting (fremtidig).</p> <p>Status: bebygd, barnehage mm.</p> <p>Nytt arealformål: Boligbebyggelse</p>	

<p><b>Innspill nr 52 – Runnivegen 1</b> Gnr/bnr: 167/21</p> <p>Areal: 4,97 daa.</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: Fremtidig grav- og urnelund.</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Uregulert.</p> <p>Status: Bebyggd, våningshus mm.</p> <p>Nytt arealformål: Boligbebyggelse</p>	
<p><b>Innspill nr. 67 – Skogbygda</b> Gnr/bnr: 131/56 og 131/133 m.fl.</p> <p>Areal: 28,2 daa</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: Friområde (nåværende og fremtidig), Offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende).</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Forretning, Offentlig bygg – barnehage, Anlegg for idrett og sport, Kjørvei, Gangvei, Unyansert formål, Offentlig friområde, Parkeringsplass.</p> <p>Status: Bebyggd, barnehage og gang- og sykkelveg.</p> <p>Nytt arealformål: Boligbebyggelse.</p>	
<p><b>Innspill nr. 72 – Øvre Drognes grusbane</b> Gnr/bnr: 168/60</p> <p>Areal: 12,3 daa.</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: Fremtidig offentlig tjenesteyting.</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Uregulert.</p> <p>Status: Brukes som grusbane.</p> <p>Nytt arealformål: Boligbebyggelse.</p>	



**Offentlig/privat tjenesteyting****Innspill nr. 5,33,34,36,37,38,39,40,55 og 62 – Knattenlia**

Gnr/bnr: 175/279 (Knatten) og 175/37 (Solhaug).

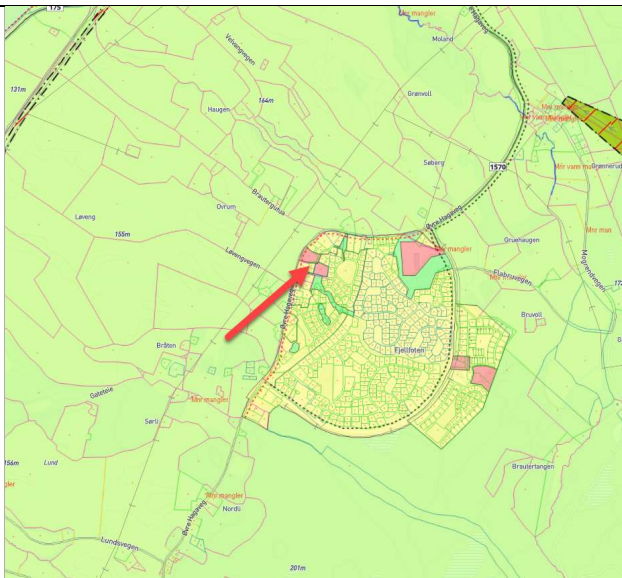
Areal: Knatten = 3,66 daa.  
Solhaug = 3,563 daa.

Tidligere arealformål i KPA: Offentlig eller privat tjenesteyting.

Gjeldende formål i reguleringsplan:  
Gnr/bnr 175/279, allmennyttig formål – forsamlingslokale.  
Gnr/bnr 175/37, frittliggende småhusbebyggelse.

Status: Knatten er bebyggd, frittliggende boligbygg.  
Solhaug er bebyggd, helse- og sosialtjenester.  
Rammetillatelse for to boligbygg for flere boenheter.

Nytt arealformål: Offentlig eller privat tjenesteyting (Knatten 2) og boligformål (Knatten 5).

**Innspill nr. 22 Utvidelse av Hoppensprett Brårud skole**  
Gnr/bnr: 33/10

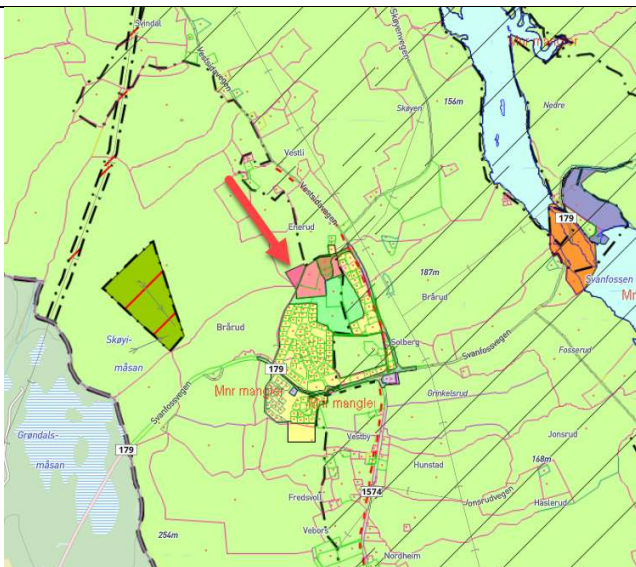
Areal: 6,1 daa.

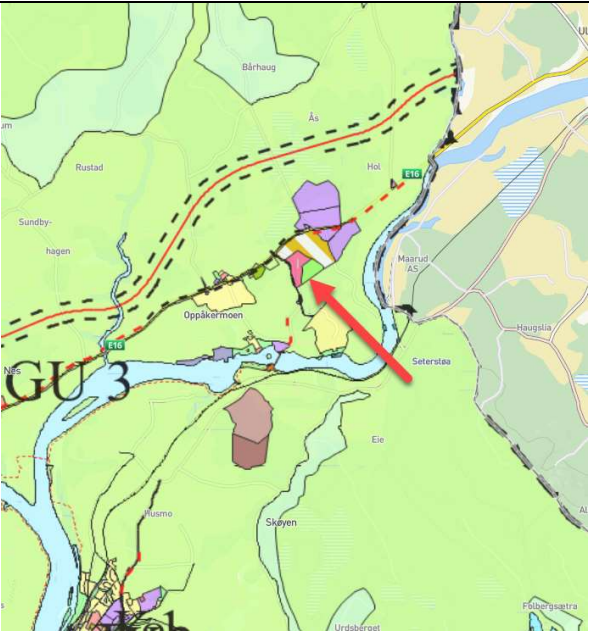
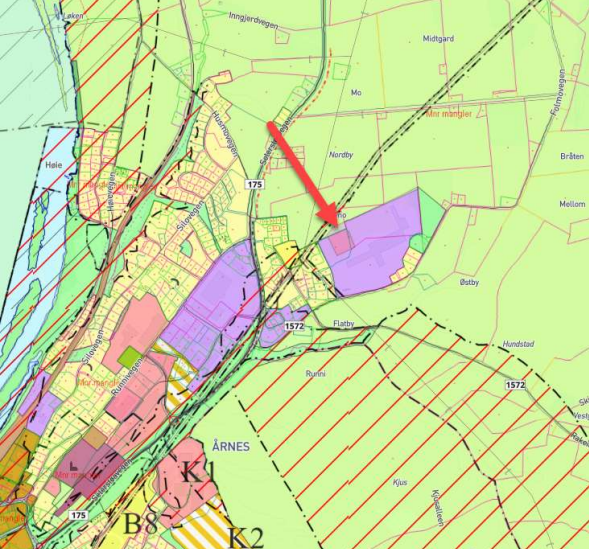
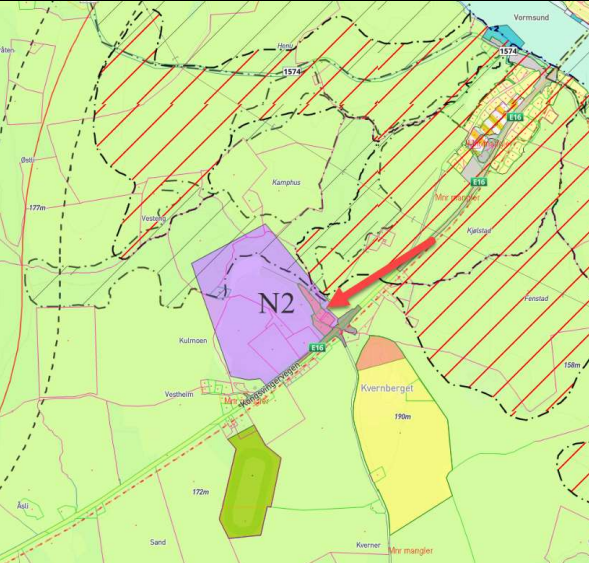
Tidligere arealformål i KPA: LNF (nåværende).

Gjeldende formål i reguleringsplan:  
Jord- og skogbruk.

Status: Skog.

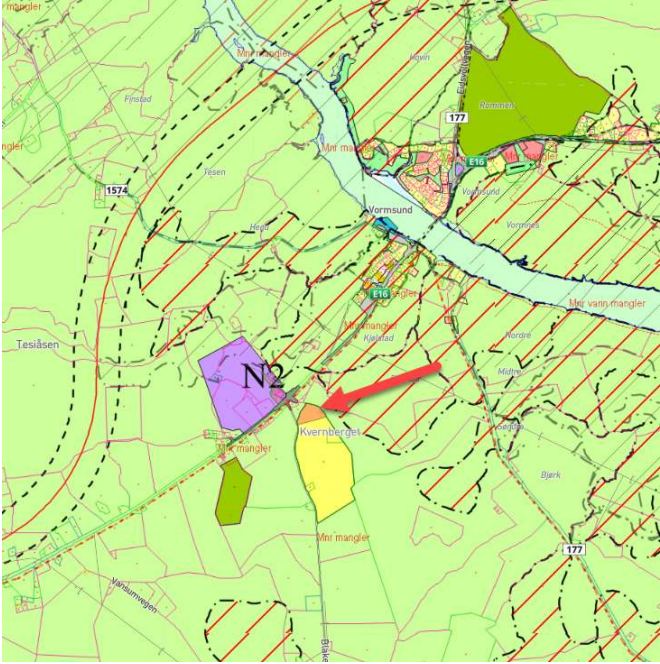
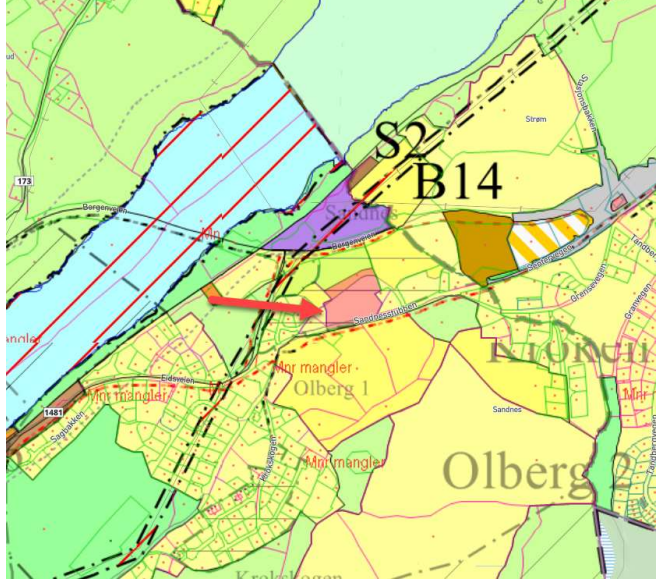
Nytt arealformål: Offentlig eller privat tjenesteyting.



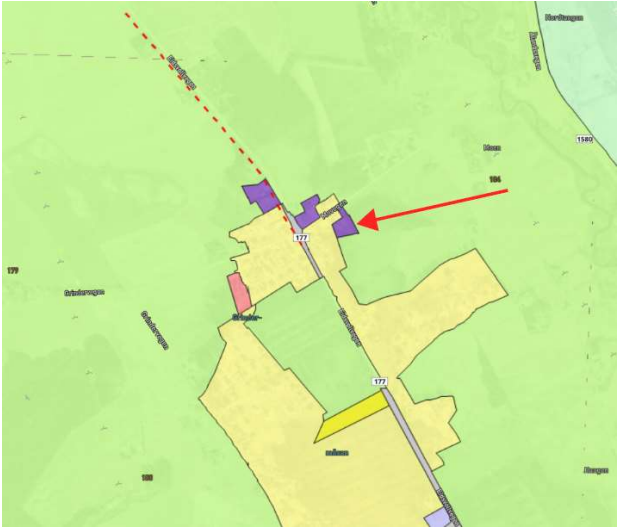
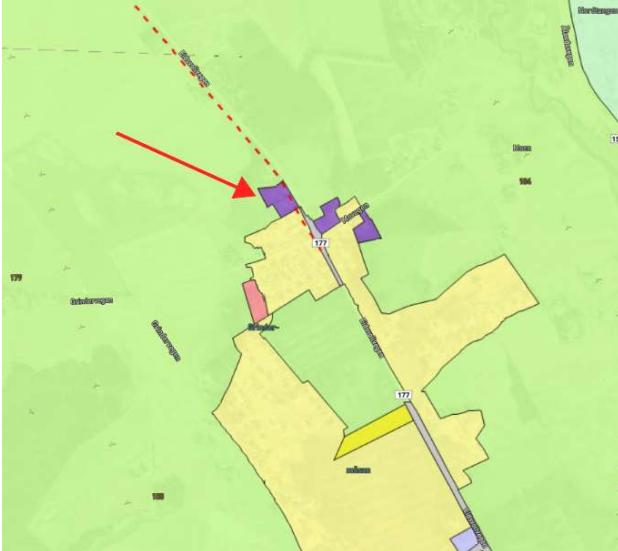
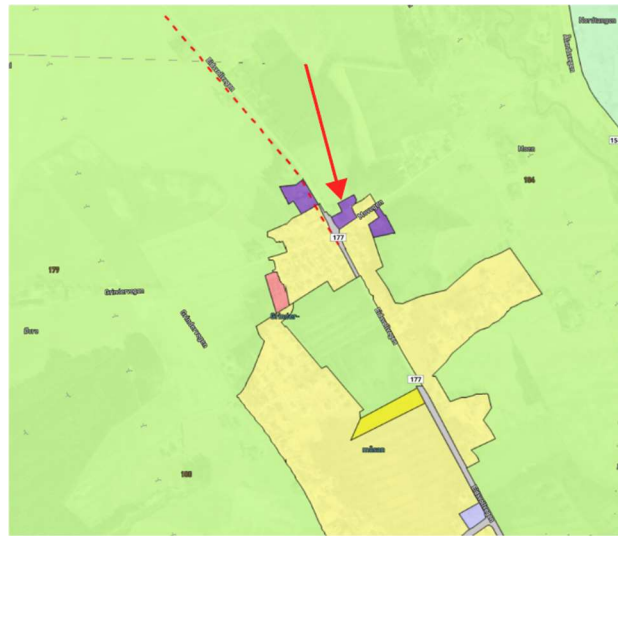
<p><b>Innspill nr. 35 - Nye Opaker skole</b> Gnr/bnr: 140/1, 139/1.</p> <p>Areal: 120 daa.</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: LNF (fremtidig), Kombinert bebyggelse og anleggsformål (fremtidig).</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: kombinert bebyggelse og anleggsformål, grønnstruktur, kjøreveg og vegetasjonsskjerm</p> <p>Status: Kupert skogkledd terreng</p> <p>Nytt arealformål: Offentlig eller privat tjenesteyting.</p>	
<p><b>Innspill nr. 68 - Årnes næringspark</b> Gnr/bnr: 167/339</p> <p>Areal: 6,3 daa</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: Næringsformål</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Kombinert formål for forretning og industri.</p> <p>Status: Ubebygget, dyrket mark.</p> <p>Nytt arealformål: Offentlig eller privat tjenesteyting.</p>	
<p><b>Innspill nr. 69 - Kulmoen</b> Gnr/bnr: 64/60, 60/11, m. fl.</p> <p>Areal: 9,5 dekar.</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: Næringsvirksomhet.</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Kombinert formål - kontor/industri</p> <p>Status: Bebygget, næringsbebyggelse.</p> <p>Nytt arealformål: Offentlig eller privat tjenesteyting.</p>	



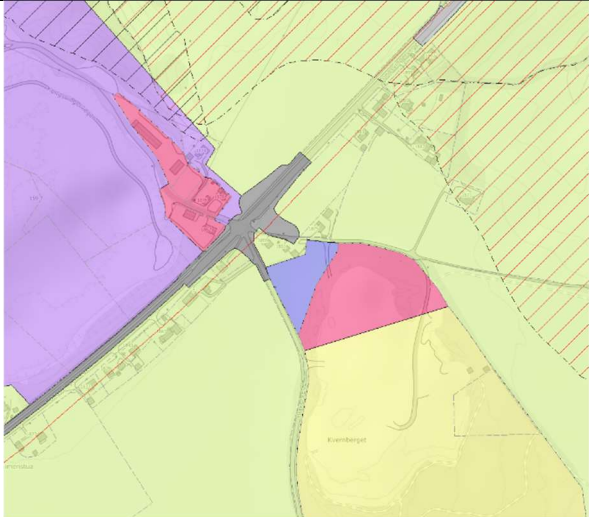


<p><b>Innspill nr. 70 - Kvernberget</b> Gnr/bnr: 65/27.</p> <p>Areal: 16,3 daa.</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: Boligbebyggelse (fremtidig).</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Blokkbebyggelse.</p> <p>Status: Ubebygde.</p> <p>Nytt arealformål: Offentlig tjenesteyting.</p>	
<p><b>Innspill nr. 74 - Sandnes gård</b> Gnr/bnr:</p> <p>Areal: 12,5 daa</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: Boligbebyggelse</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Jord- og skogbruk.</p> <p>Status: Ubebygde, et hus i nord.</p> <p>Nytt arealformål: Offentlig tjenesteyting (barnehage)</p>	

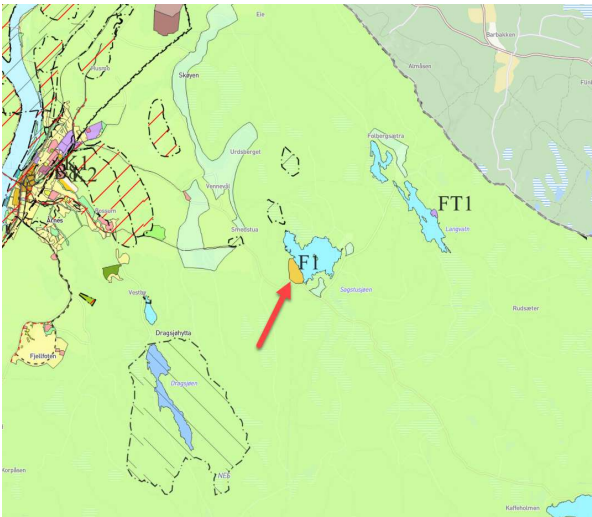
**Næringsformål**

<p><b>Innspill nr. 64 – Kårstad trevarefabrikk</b> Gnr/bnr: 12/42.</p> <p>Areal: 3,8 daa.</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: LNF og bolig.</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Uregulert.</p> <p>Status: Bebygd.</p> <p>Nytt arealformål: Næring.</p>	
<p><b>Innspill nr. 65 - Fenstad Pizzabunner (fabrikk)</b> Gnr/bnr: 12/31.</p> <p>Areal: 5,8 daa.</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: LNF.</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Ikke regulert.</p> <p>Status: Næringsbygg og skog.</p> <p>Nytt arealformål: Næring.</p>	
<p><b>Innspill nr. 66 - Fenstad Auto (bilbutikk og verksted)</b></p> <p>Gnr/bnr: 12/41.</p> <p>Areal: 3,92 daa.</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: LNF</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Ikke regulert</p> <p>Status: Bolighus, bilforretning og verksted</p> <p>Nytt arealformål: Næring.</p>	



<p><b>Innspill nr. 11 Kvernberget Næring</b></p> <p>Gnr/bnr: 65/1.</p> <p>Areal: 5 daa</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: LNF</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Ikke regulert</p> <p>Status: Skog</p> <p>Nytt arealformål: Næring.</p>	
--	--

### **Fritidsbebyggelse:**

<p><b>Innspill nr. 71 - Sagstuåsen hyttegrend</b></p> <p>Gnr/bnr: 158/2 og gnr. 158 og bnr. 20, 21, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 37, 38, 41, 42, 44 og 4.</p> <p>Areal: 131 daa.</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: LNFR-spredd fritidsbebyggelse.</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Uregulert.</p> <p>Status: Fritidsboliger og natur- og rekreasjonsområder</p> <p>Nytt arealformål: Fritidsbebyggelse.</p>	
--	---

**LNF-spredd fritidsbebyggelse**

**Innspill nr. 6 – Finnholtsjøhyttene**  
 Gnr/bnr: 189/12.

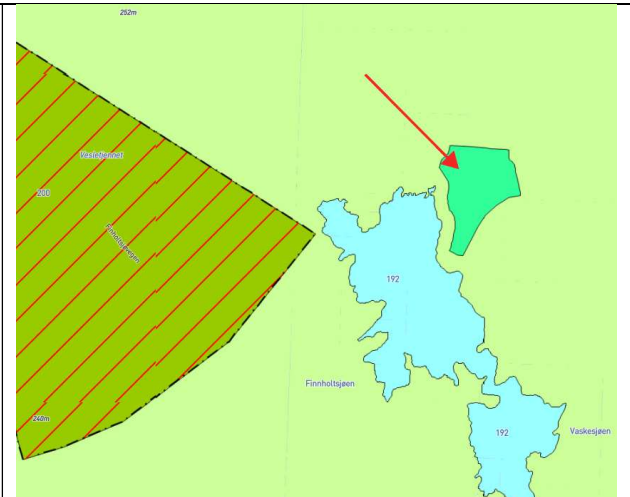
Areal: 71 daa.

Tidligere arealformål i KPA: LNF.

Gjeldende formål i reguleringsplan: Uregulert.

Status: Ubebygd

Nytt arealformål: LNFR-spredd fritidsbebyggelse.



**Innspill nr. 18 – Brauter skog - Flolangen**  
 Gnr/bnr: 175/2,6.

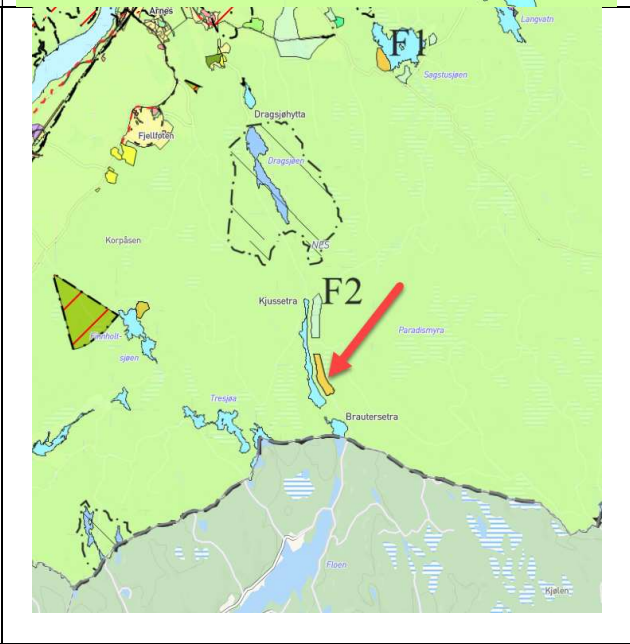
Areal: 191 daa.

Tidligere arealformål i KPA: LNFR-spredd fritidsbebyggelse.

Gjeldende formål i reguleringsplan: Uregulert.

Status: Ubebygd.

Nytt arealformål: Videreføring av LNFR-spredd fritidsbebyggelse.



**Råstoffutvinning**

**Innspill nr. 28 – Folbergåsen, utvidelse av Nes pukkverk. Råstoffutvinning og masseuttak/gjenvinning**  
 Gnr/bnr: 153/1, 153/2.

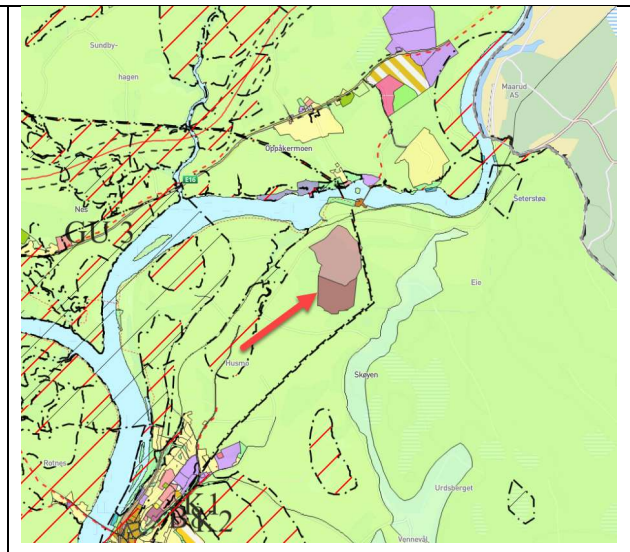
Areal: 243 daa.

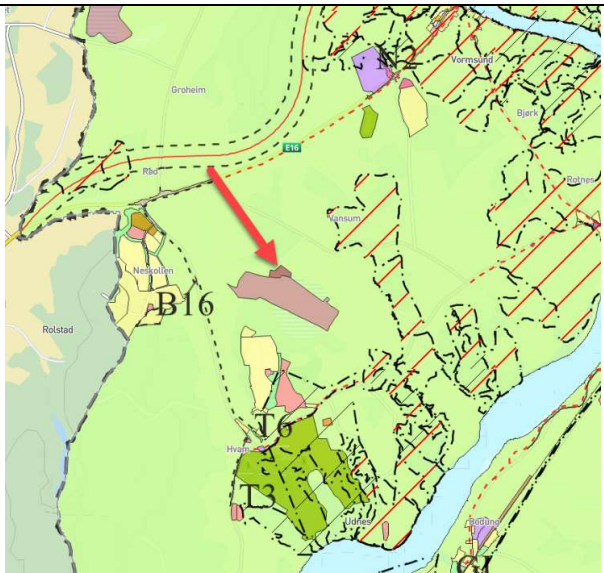

Tidligere arealformål i KPA: LNF.

Gjeldende formål i reguleringsplan: Uregulert.

Status: Naturområde

Nytt arealformål: Råstoffutvinning og masseuttak.



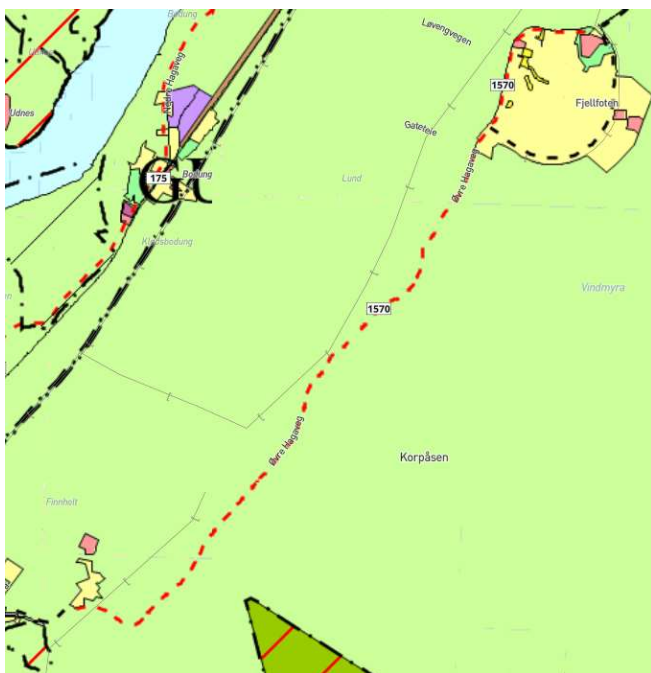
<p><b>Innspill nr. 54 - Herremyrvegen</b> Gnr/bnr: 228/6.</p> <p>Areal: 32 dekar til Råstoffutvinning og 72 dekar fra råstoffutvinning til LNF</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: Råstoffutvinning</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Ikke regulert</p> <p>Status: produksjon jordprodukter</p> <p>Nytt arealformål: Råstoffutvinning, utvidet</p>	
<p><b>Innspill nr. 30 Frøyhov massedeponi</b> Gnr/bnr: 214/1, 215/1</p> <p>Areal: 95 daa</p> <p>Tidligere arealformål i KPA: LNF</p> <p>Gjeldende formål i reguleringsplan: Ikke regulert</p> <p>Status: Påstartet massedeponi og skog</p> <p>Nytt arealformål: Råstoffutvinning og massedeponi</p>	

### Veg og samferdsel

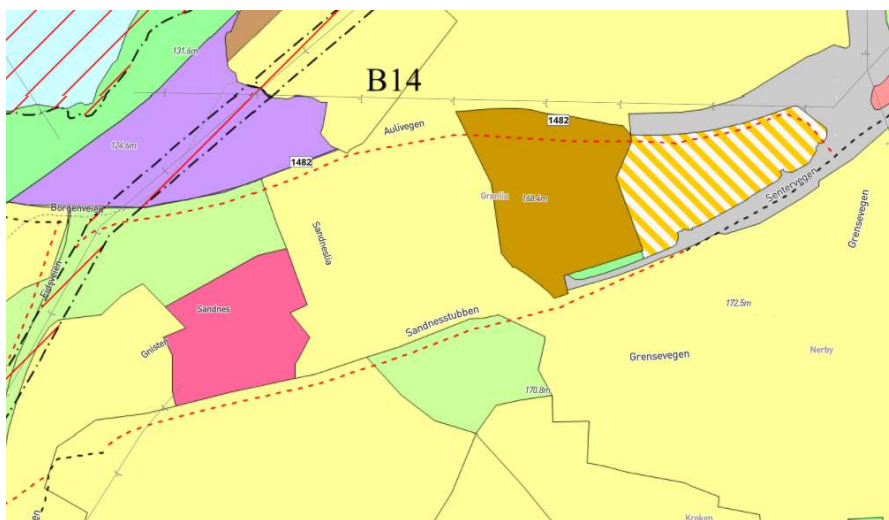
Det er lagt inn tre traseer for fremtidig gang- og sykkelveg:

- Fremtidig gang- og sykkelveg ved Fenstad skole lagt inn (320 meter).
- Gang- og sykkelveier justert på Auli (450 meter).
- Gang- og sykkelveg lagt inn fra Fjellfoten til Framtun (6,3 km)

Det er ikke tatt stilling til hvilken side av veien gang- og sykkelveg skal ha mellom Fjellfoten og Framtun.

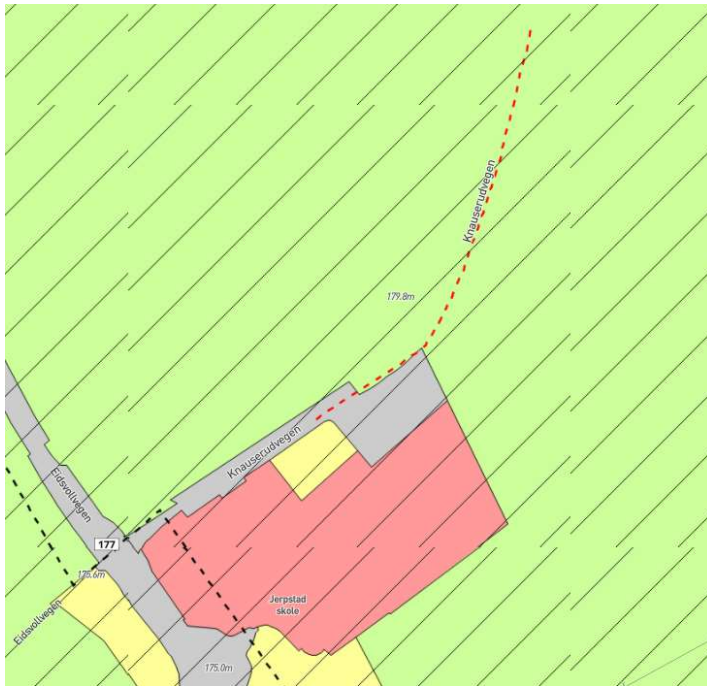


Figur 5 - Gang- og sykkelveg Fjellfoten til Framtun



Figur 6 - Gang- og sykkelveg Auli



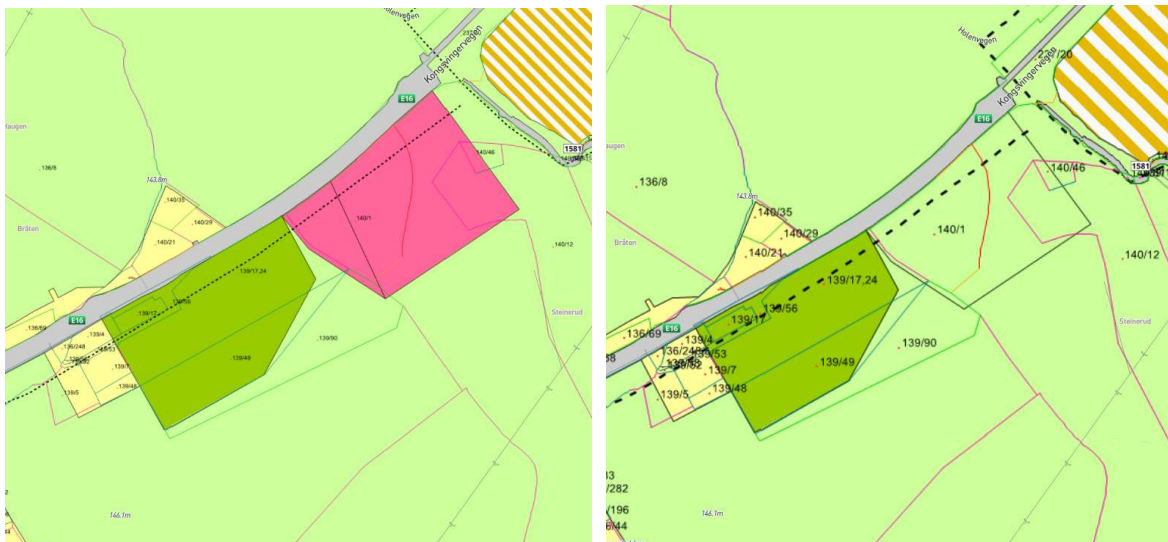


Figur 7 - Gang- og sykkelveg Fenstad skole

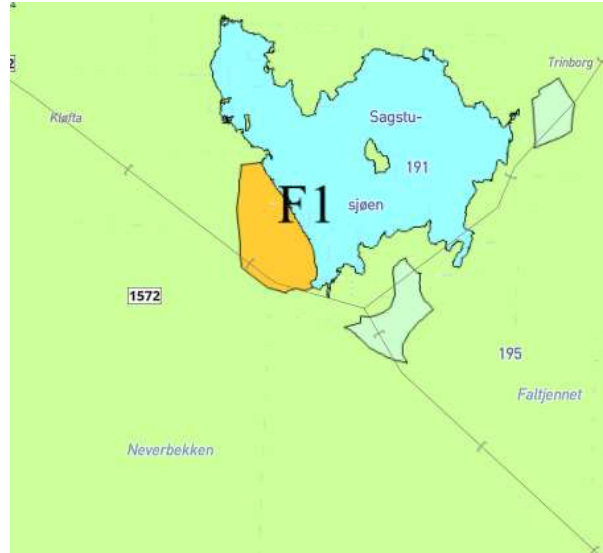
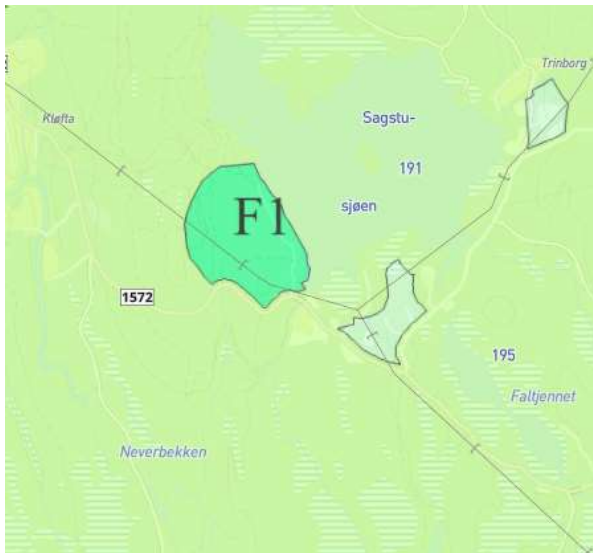
## 7.2 Områder som er foreslått tatt ut av plankartet

Det er ett byggeområder som er tatt ut av plankartet.

- Oppaker skole var satt av som framtidig offentlig eller privat tjenesteyting. Arealet som var avsatt i gjeldende plan er for lite for dagens behov. KU og ROS har vist at det ikke er en god løsning å utvide rundt formålet i gjeldende plan og det er derfor satt av et nytt areal til skolen og arealet i gjeldende plan er endret til LNF.



- Det er ingen LNF-spreid som i som sin helhet er tatt ut av plankartet. Sagstuåsen hyttegrennd er endret fra LNF-spreid til byggeformålet fritidsbebyggelse og er i den forbindelse redusert med 89 dekar.



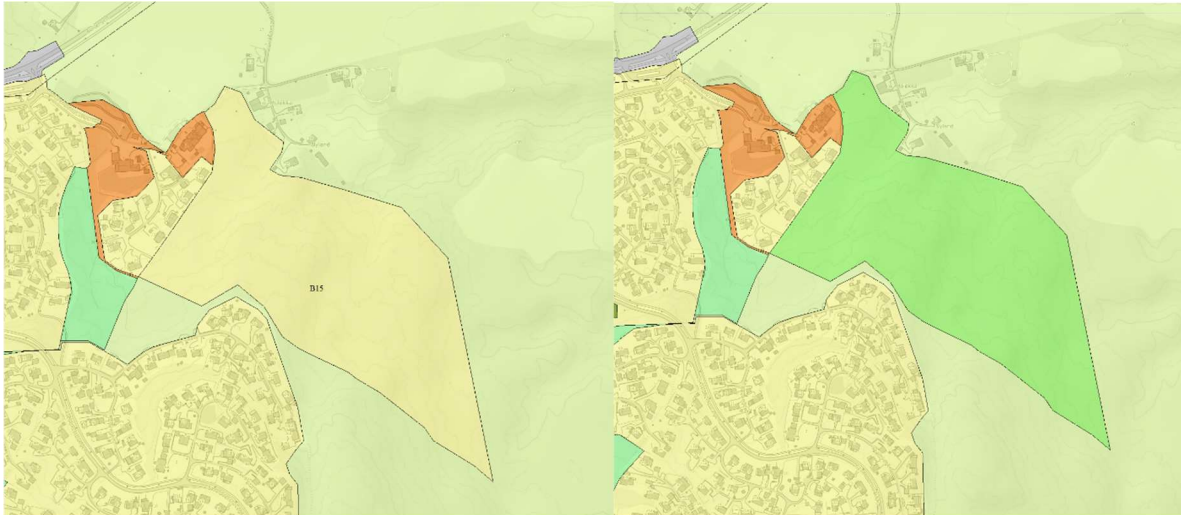
- **Innspill nr. 73 - Fenstad hjelpekirkegård**  
Gnr/bnr: 15/1. Området lå inne som boligformål og er lagt til LNF. Areal: 3,4 daa.



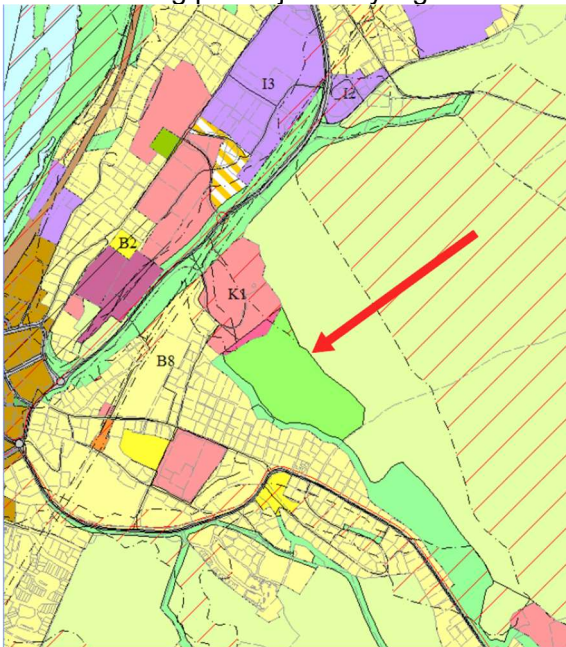
- **Innspill nr. 77 Auli B15**  
Gbnr 201/14,4 og 201/2. Tidligere avsatt til boligformål. Produktiv skog. 122 daa tilbakeføres til LNF.





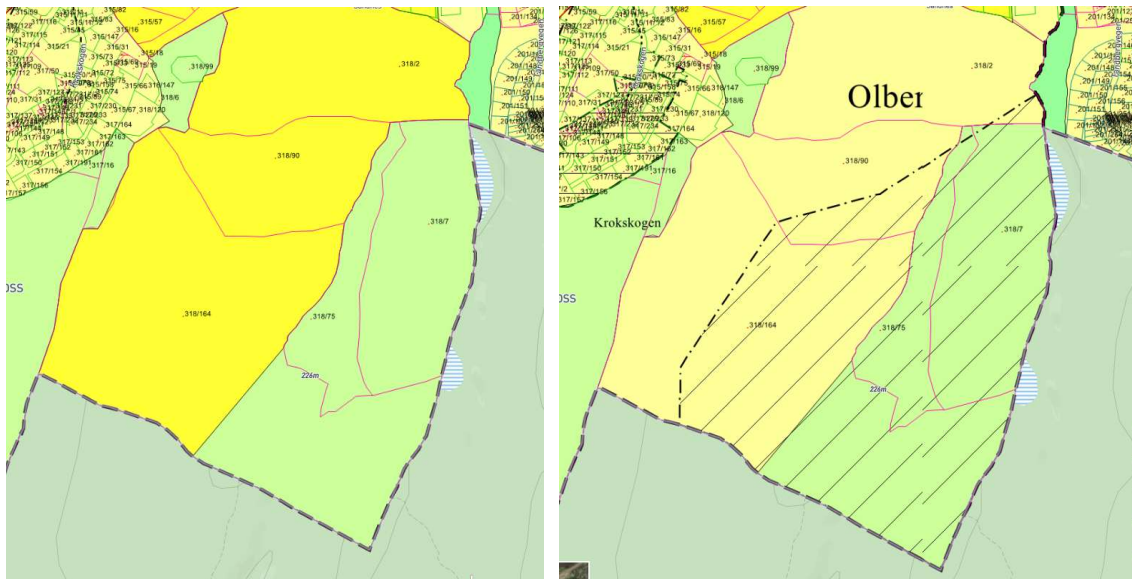


- **Innspill nr. 76 Kjuushagen**  
Området var avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål med hensikt å bygge idrettsanlegg. 80 daa dyrka mark tilbakeføres til LNF. 5,2 daa bebygd areal endres til formål offentlig privat tjenesteyting.



Det er en hensynssone som er tatt ut av plankartet.

- Friluftsområdet ved Olberg var tidligere en del av Sørums kommune og hensynssonen var overført fra Sørums kommuneplan. Nes kommune har ikke tilsvarende hensynssoner for friluftsliv og hensynssonen for Olberg er derfor tatt ut av plankartet.



### 7.3 Nye og endrede hensynssoner

Det er flere hensynssoner i plankartet som er endret. Noen er nye og noen er justerte.

#### 7.3.1 Faresoner

Faresoner er oppdatert og nye er tillagt. Faresonene er hentet fra NVE.

##### Faresone for kvikkleireskred

- Nord for Vormsund - oppdatert eksisterende og lagt til nye.
- Nord for Opakermoen - oppdatert eksisterende og lagt til nye.
- Nord for Neskollen - ny.

##### Faresone for 200 årsflom

- Øst for Funnefoss Kraftverk - ny
- Ved Nes strandhager - ny
- Ved Vormsund sørsiden av Vorma - ny

##### Faresone – brann-/eksplosjonsfare

- Maarud – Justert slik at den kun vises i Nes kommune.

#### 7.3.2 Hensynssone landskap

Hensynssonene for ravinelandskap er hentet fra Miljødirektoratets database, og baserer seg på ravinekartleggingen som ble gjennomført i 2016 og 2017.

KULA-landskapene ble vedtatt av Riksantikvaren i 2021.

##### Hensynssone landskap H\_550 for KULA-landskap:

- Vormadalen
- Nestangen

##### Hensynssone landskap H\_550 for raviner

- Kollerud Ravine
- Auli ravine.
- Holseng ravine.
- Gamle Hvam ravine.
- Svingen ravine.
- Strøm ravine.
- Vågstad ravine.

- Henu ravine.
- Greni - Rud ravine.
- Blekstad ravine.
- Sandaker ravine.
- Breen ravine.
- Grinder ravine.
- Jerpestad ravine.
- Kampå ravine.
- Veset V ravine.
- Brustad ravine.
- Vingersdalen ravine.
- Ilangsevja ravine.

### 7.3.3 Hensynssone kulturmiljø

Hensynssonen ved Rånåsfoss er hentet fra gamle Sørums kommuneplan med en justering ifht omliggende kulturmiljø (nordvest siden av Glomma). Rånåsfoss var tidligere en del av Sørums kommune, men kommunegrensen ble justert i 2020 og Rånåsfoss ble en del av Nes kommune.

Hensynssone kulturmiljø H\_570

- Rånåsfoss kraftstasjon

### 7.3.4 Hensynssone friluftsliv

Det er lagt opp til å sikre statlig sikrede friluftsområdene. Disse lå ikke inne med hensynssone i forrige plan.

Følgende områder er sikra med Hensynssone statlig sikret friluftsområde H\_530

- Funnefoss
- Vormsund
- Bunesnabben
- Veslesjøen

## 7.4 Tekniske justeringer i plankartet

Det er gjort en del tekniske justeringer i plankartet som ikke medfører reelle endringer for arealbruken i forhold til tidligere plankart. Hovedkategoriene for de tekniske justeringene er:

- Skillet mellom tidligere Sørums og tidligere Nes kommuner er fjernet
- Ferskvann er vist med arealformålet naturområde i sjø
- LNF-spredd som tidligere var delt i to av en vei og hvor veien var satt av som LNF, er slått sammen til ett formål og veien inngår i LNF-spredd i planforslaget. Veiene framgår av bakgrunnskartet og det er bestemmelser om byggegrenser.
- Eksisterende transformatorstasjoner i Eidsvollvegen 299 og Funnefoss kraftstasjon er satt av som arealformålet Annet bygg og anlegg - energianlegg. Vest for Rånåsfoss kraftstasjon er høyspentlinjen satt av som faresone Høyspenninganlegg H\_370.
- Arealformål er justert i samsvar med vedtatte reguleringsplaner
  - Utvidelse av Auli skole
  - Boligområde ved Grindermåsen
  - Næringsområde Årnes næringspark
  - Friområder ved Fjellfoten
- Oppdateringer etter dagens situasjon
  - Ved regulering av E16 ved Opaker ble en smal stripe langs veien avsatt til bolig, mens det bakenforliggende arealet er LNF. Stripen er satt av til LNF i kommuneplankartet.
  - Stripe ved gnr/bnr 19/32 endret til tjenesteyting til bolig i samsvar med dagens bruk

- Endret formål ved Gnr/bnr 315/1 mellom Auli og Rånåsfoss. Oppdatert status og utstrekning på tilgrensende boligområder
- Justering av formåls grensene rundt rideanlegg og endret til formål idrettsanlegg
- Møbelbutikk ved rundkjøring Rotnes endret fra annet bygg og anlegg til næring.
- Herremyr masseuttak oppdatert i henhold til faktisk bruk.

## 8. Oversikt over foreslåtte endringer i planbestemmelsene

Foreslåtte bestemmelser er betydelig endret i forhold til gjeldende kommuneplan. I oversikten under beskrives kort **kun endringene** fra gjeldende plan til nytt planforslag. Kapitlene og overskriftene under viser til kapitlene i bestemmelsene.

### Kapittel 1 Generelle bestemmelser

*Forhold til andre planer:*

Kommuneplanen går foran kommunedelplanen for Årnes for bestemmelser om uteoppholdsarealer, bokkvalitet og skilt og reklame. Ved motstrid gjelder formål i sist vedtatte plan og eventuelle bestemmelser til arealformålet.

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2012 gjelder foran kommuneplanen i sin helhet.

Reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen for:

Områder regulert til bevaring/hensynssone bevaring

Områder regulert til friområder/lekearealer/grøntområder

Bestemmelser om byggegrenser, utnyttelsesgrad og byggehøyder

*Krav om reguleringsplan:*

Plankrav knyttes også til pbl §20-1, punkt b og m, samtidig som unntakene på eksisterende bebygd eiendom er detaljert. I LNF-spredd kan det oppføres inntil 1 boenhet uten plankrav.

Plankrav kan kun frafalles når det er samsvar med kommuneplanen og kan benytte eksisterende infrastruktur. Plankrav skal også vurderes for planer yngre enn 10 år. Kommunen kan settes krav om samlet planlegging av større områder.

*Rekkefølgekrav*

Rekkefølgekravene er utvidet med krav om blågrønn infrastruktur, natur- og miljøfarer, samt barnehagekapasitet.

*Utbyggingsavtaler*

Utbyggingsavtaler knyttes til gjeldende prinsippvedtak i kommunen.

*Midlertidige tiltak*

Ny bestemmelse. Midlertidige tiltak med boligformål kan kun plasseres på boligformål, med unntak av tiltak knyttet til pågående bygge- og anleggsarbeid på tomten.

### Kapittel 2 Natur, landskap og miljø

Bestemmelsene er konkretisert og detaljert bla. om åkerholmer, kantsoner og kantvegetasjon, vegetasjonsbuffer, sikring og gjenbruk av matjord. Det er tydeligere krav knyttet til naturmangfoldsloven. Forholdet til jordloven er presisert.

*Vassdrag*

Byggeforbud langs vassdrag knyttes også til pbl §20-1, punkt m. Kantsonens bredde langs vassdrag mot åker er fastsatt. Nye bestemmelser med forbud mot bekkelukking, bygging på lukkede vassdrag, samt bestemmelse om gjenåpning og klimatilpasset flomvannføring.

### Kapittel 3 Kulturmiljø, kulturminner og kulturlandskap



Krav om dokumentasjon og ivaretagelse av kulturminner og kulturmiljøer i arealplanlegging. I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas, og kulturminnemyndigheter høres.

#### *Verneverdig bebyggelse*

Opprinnelig eller eldre eksteriør skal så langt mulig opprettholdes og før berøring av bygninger eldre enn fra 1850 eller som er fredet, skal kulturminneforvaltningen gi uttale.

#### *Kulturlandskap*

Ny bestemmelse. Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandsapsverdier. Nydyrking, massefylling, bakkeplanering, reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal ta hensyn til kulturlandskapet.

### **Kapittel 4 Støy, luft- og grunnforurensning**

#### *Støy - støyfølsomt bruksformål*

Bestemmelsene som omhandler støy, er gjort tydeligere og strengere. Det er satt inn krav om at det ikke skal være mulig å fradele eller bygge støyfølsom bebyggelse (som boliger, skoler m.m.) i rød støyzone og øvre del av gul støyzone. Det foreslås et forbud mot treningssenter, nattklubb og liknende støyende virksomhet i kombinasjon med bolig.

#### *Støy fra anleggsvirksomhet*

Det er satt inn en ny bestemmelse om at det skal utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen, som skal sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse. Sterkt støyende arbeider tillates ikke mellom kl. 19:00 og 08:00. Det tillates heller ikke mobile knuseverk i anleggsområdene når disse er i nærheten av støyfølsom bebyggelse.

Kommunen kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i en begrenset periode, dersom særlige forhold tilsier det. Ved dispensasjon for støy om natten stilles krav om avbøtende tiltak.

#### *Forurensning i grunn og vann (pbl § 11-9, nr.8)*

Det er satt inn et krav om at det skal foreligge en vurdering av muligheten for grunnforurensninger i planområdet før behandling av detaljreguleringsplan. Ved mulighet for grunnforurensninger skal det utarbeides en tiltaksplan.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve:

dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføringen av tiltak, og/eller overvåking av avrenning under anleggsfasen dersom det er fare for forurensning.

### **Kapittel 5 Folkehelse og Universell utforming**

I bestemmelsene er det satt inn krav om at alle nye boliger over 50 kvm og 50% av boliger under 50 kvm skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet.

### **Kapittel 6 Samfunnssikkerhet**

#### *Geotekniske undersøkelser*

Det er satt inn krav om at det i plan- og byggesaker skal foretas en vurdering av faren for kvikkleireskred i alle områder under marin grense. Det skal dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt før tiltak igangsettes.

Der det ved behandling av byggesaker oppstår tvil om hvorvidt geotekniske forhold er tilstrekkelig avklart på plannivå, kan kommunen kreve ytterligere undersøkelser.

Det er gitt retningslinje om at det i forbindelse med større tiltak skal gjennomføres uavhengig kontroll av geotekniske tiltak og vurderinger.

*Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.*

Det er satt inn krav om at magnetfelt skal utredes ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler som er nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg. Alternative løsninger skal vurderes, og strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger skal følges.

## **Kapittel 7 Masseforvaltning**

### *Massemottak og masseuttak*

Det er satt krav til reguleringsplan for masseforflytning, deponier, uttak og bakkeplanering. Ved søknad om tillatelse skal tiltak mot erosjon inngå. Det er satt krav om at det kun skal tas imot rene, naturlige masser, med mindre andre typer masser er tillatt i plan og ved tillatelse etter forurensningsloven.

Bestemmelsen inneholder krav til lagring av snø, som skal løses lokalt der det er mulig. Ved deponering av snø skal det benyttes godkjente anlegg.

### *Bakkeplanering og terrengendringer*

Bakkeplanering skal gjennomføres uten tilkjøring av masser, med en uendret massebalanse. Det er lagt inn retningslinjer om at ved bakkeplanering og terrengendring skal det avklares med kommunen om tiltaket er søknadspliktig, og at det skal innhentes uttalelse fra regional myndighet før det kan gis tillatelse.

## **Kapittel 8 Teknisk infrastruktur**

### *Kommunal norm*

Prosjektering og utførelse av teknisk infrastruktur for veg, vann, overvann og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak skal utføres i henhold til kommunens normer.

Det er satt krav om godkjent rammeplan for tiltak som skal tilknyttes privat eller offentlig vann- og avløpsanlegg. Det skal dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, og at avløpsanleggene tilfredsstiller kommunen sine krav til bortledning og rensing.

### *Flomveier*

Bestemmelsen sikrer areal til flomveier ved planlegging og søknad om tiltak.

### *Byggegrenser langs veg, jernbane og VA-ledninger*

Langs gang- og sykkelveger gjelder en byggegrense på 15 meter. Langs vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter.

## **Kapittel 9 Bebyggelse og anlegg**

### *Bolig*

Bestemmelsene sikrer at boligtype, utnyttelsesgrad og byggehøyder fastsettes i reguleringsplan. Bestemmelsene fastsetter også grenser på utnyttelse, høyde og boligtype der dette ikke er avklart i reguleringsplan, eller i områder der det ikke er reguleringsplan. Det stilles krav til utforming av garasje, områder der boligformål er kombinert med andre arealformål, samt terrengtilpasning og forstøtningsmurer. I detaljreguleringsplaner kan kommunen stille krav til antall boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning. Bestemmelsen gir også bestemmelser om bomiljø og bruk av svalganger.

### *Næringsbebyggelse*

Største tillatte bebygde areal for områder avsatt til næringsbebyggelse er 60 % av tomtestørrelsen. Bestemmelsen gir retningslinjer for lokalisering av ulike typer næringsbebyggelse.

### *Bestemmelser til enkeltområder*

Bestemmelsen legger spesifikke krav og retningslinjer for områdene:

B5, Solåsen

B17, Skogbygda

B16, Neskollen

B2 - Runnivegen 1



B4 - Leirdalsletta  
B3 - Udnes  
I2 - Næringsområde Årnes kornsilo  
I3 - Næringsområde Runni  
I5 - Næringsområde Årnes næringspark  
I6 – Næringsområde Kvernberget  
R1 – Herremyr torvuttak

#### *Uteoppholdsareal*

Bestemmelsen utdyper hva som regnes som uteoppholdsareal, samt legger krav for støynivå, solforhold, avstand til bolig, bratthet og størrelser på ulike typer uteareal. Bestemmelsen gir rekkefølgekrav for ferdigstilling av uteoppholdsareal før brukstillatelse.

#### Felles uteoppholdsareal

Kravet til nærlekeplass, kvartalspark og grendepark. Bestemmelser om kvaliteter, innhold og størrelse.

#### *Renovasjon*

Bestemmelsen setter krav om avfallsløsninger, plass til renovasjon, samt adkomst og snuareal for renovasjonsbil.

#### *Parkering*

Bestemmelsen setter krav til planleggingen og opparbeidelsen av parkeringsplasser, herunder størrelse på parkeringsplasser, tillatt manøvreringsmønster, antall HC-parkeringer, ladepunkt for el-bil og sykkelparkering.

### **Kapittel 10 Estetikk**

#### *Områder med sentrumsformål*

Det settes krav til åpne fasader, valg av materiale og inngang.

#### *Skilt og reklame*

Det er lagt til formingskriterier innenfor lyssetting og digitale reklameskjermer.

### **Kapittel 11 Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL §11-11)**

#### *Landbruksbebyggelse*

Definerer hva som menes med landbruksbebyggelse. Krav om særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates. Krav om plassering av ny landbruksbebyggelse utenfor dyrkbar mark.

#### *Eksisterende boligeiendommer i LNF*

Bestemmelsen setter krav og forutsetninger for påbygg og tilbygg på eksisterende boligbebyggelse og tilhørende bygninger. Dette inkluderer krav til størrelse, utforming, plassering, konsekvenser, sikkerhet med mer.

#### *Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene*

Bestemmelsen setter krav og forutsetninger for påbygg og tilbygg på eksisterende fritidsbebyggelse og tilhørende bygninger. Dette inkluderer krav til størrelse, utforming, plassering, konsekvenser, sikkerhet med mer.

#### *LNF med tillatt spredt boligbygging*

Det kan fradeles inntil 40 bolig tomter per år. Det er satt maksimal grad av tiltatt utnytting. Det er satt krav til støy, trafikksikkerhet, infrastruktur, skoleskyss og parkering. Det er ikke tillatt med tiltak som forringer naturlige stier og gjennomgangsveger, eller som kommer i konflikt med biologisk mangfold, kulturminner eller kulturlandskap.

Det tillates kun fradeling av en boligtomt fra samme driftsenhet eller eiendom i løpet av planperioden.

### *LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse*

Bestemmelsen tillater fritidstomter, dersom gitte forutsetninger er oppfylt. Disse forutsetningene inkluderer hensynet til dyrkbar mark, støy, ferdsel, drikkevann, biologisk mangfold, kulturminner eller kulturlandskap, med mer. Bestemmelsen setter også krav til avstand mellom fritidstomter, utnyttelse og høyde.

## **Kapittel 12 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner (pbl § 11-8)**

### *Kultur- og naturmiljø*

Det er lagt inn hensynssonene Rånåsfoss (H570\_16)

### *Sikring av drikkevannsbrønner - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet*

Det er lagt til forbud mot masseuttak, veganlegg, bakkeplanering, grøfter og annet gravearbeid innenfor en 100-meterssone til vannforekomstene, med mindre arbeidet har med vannverkens anlegg og drift å gjøre. Bestemmelsen setter krav om at det skal utarbeides konsekvensanalyse ved tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten.

### *Faresone – fare for kvikkleireskred*

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

### *Faresone – fare for flom*

Ny faresone. Det er satt inn krav om at bygge- og anleggstiltak etter PBL § 20-1 langs Vorma og Glomma ikke må etableres innenfor angitt flomvannstand for 200 års flom.

### *Hensynssone for høyspent*

Det er byggeforbud i båndleggingssonen høyspenningsanlegg H370. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier. Kraftledninger nær bygg skal fortrinnsvis legges i bakken.

### *Hensynssone for ravine*

Ny hensynssone. Krav om at ravinedalenes landskap og naturmiljø skal bevares. Forbud mot tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på områdets art eller karakter.

### *Hensynssone for KULA-landskap*

Ny hensynssone. Hensynssonene skal ivareta kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse for Vormadalen og Nestangen, ved vurdering av fjernvirkning og påvirkning på viktige kulturmiljøer og landskap ved søknad om tiltak.

