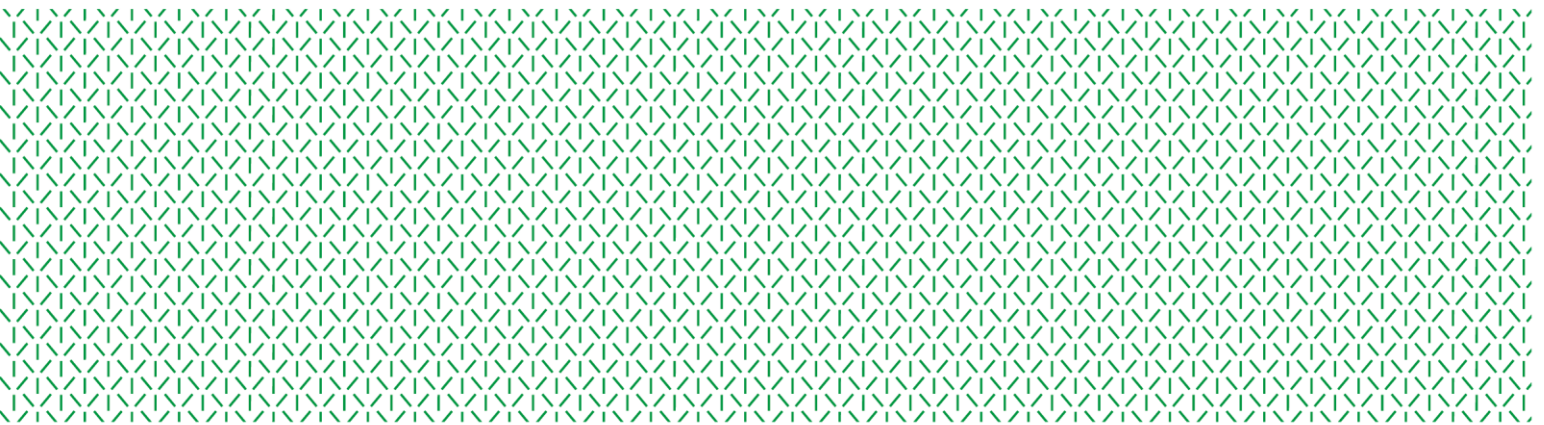




NES
KOMMUNE

HØRINGSFORSLAG 16.05.2022 KOMMUNEPLANENS AREALDEL BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



Innhold

Innledning	4
<i>Virkningen av planen</i>	4
<i>Om bestemmelser</i>	4
<i>Om retningslinjer</i>	4
<i>Kommentarer</i>	5
§ 1. Generelle bestemmelser	5
§ 1.1 <i>Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven</i>	5
§ 1.1.1 <i>Kommunedelplan for Årnes</i>	5
§ 1.1.2 <i>Reguleringsplaner</i>	5
§ 1.2 <i>Krav om reguleringsplan</i>	6
§ 1.2.1 <i>Krav om reguleringsplan</i>	6
§ 1.2.2 <i>Krav om samlet planlegging</i>	6
§ 1.2.3 <i>Unntak fra plankrav for mindre tiltak</i>	7
§ 1.2.4 <i>Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse</i>	7
§ 1.3 <i>Rekkefølgekrav</i>	8
§ 1.4 <i>Utbyggingsavtaler</i>	8
§ 1.5 <i>Midlertidige tiltak</i>	8
§ 2 Natur, landskap, og miljø	9
§ 2.1 <i>Naturverdier og landskap</i>	9
§ 2.2 <i>Grønnstruktur og friluftslivsinteresser</i>	9
§ 2.3 <i>Forhold landbruksarealer</i>	10
§ 2.3.1 <i>Buffersone mot skogs- og jordbruksareal</i>	10
§ 2.3.2 <i>Bruk av landbruksjorda</i>	10
§ 2.3.3 <i>Gjenbruk av matjord</i>	10
§ 2.4 <i>Vassdrag</i>	11
§ 2.4.1 <i>Byggeforbud langs vassdrag</i>	11
§ 2.4.2 <i>Kantsoner langs vassdrag</i>	11
§ 2.4.3 <i>Bekkelukking</i>	11
3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap	12
§ 3.1 <i>Kulturminner og kulturmiljøer – generelt</i>	12
§ 3.2 <i>Verneverdig bebyggelse</i>	12
§ 3.3 <i>Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak</i>	13
§ 3.4 <i>Kulturlandskap</i>	13
§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning	13
<i>(pbl § 11-9 nr. 8)</i>	13
§ 4.1 <i>Støy - støyfølsomt bruksformål</i>	13
§ 4.2 <i>Støy på uteoppholdsarealer</i>	13
§ 4.3 <i>Krav til støyfaglig utredning</i>	13
§ 4.4 <i>Støy fra anleggsvirksomhet</i>	14
§ 4.5 <i>Luftforurensning</i>	14
<i>(pbl § 11-9, nr.6)</i>	14
§ 4.6 <i>Forurensning i grunn og vann</i>	14
<i>(pbl § 11-9, nr.8)</i>	14



§5 Folkehelse og Universell utforming	15
§5.1 Folkehelse.....	15
§ 5.2 Universell utforming	15
(pbl § 11-9 nr.5 og 8).....	15
§ 6 Samfunnssikkerhet	16
§ 6.1 Geotekniske undersøkelser.....	16
§ 6.2 Flom.....	16
§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.....	16
§ 7 Masseforvaltning.....	17
§ 7.1 Masseinntak og masseuttak.....	17
§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer	18
§ 8 Teknisk infrastruktur	19
§8.1 Kommunal norm.....	19
(pbl § 11-9 nr.3).....	19
§ 8.2 Overvann	19
§ 8.3 Flomveier.....	20
8.4 Avkjørsler.....	20
(pbl § 11-10 nr. 4)	20
8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger.....	21
(pbl § 11.9 nr.5).....	21
§ 9 Bebyggelse og anlegg	22
§ 9.1 Bolig.....	22
(pbl § 11-7, nr.1).....	22
§ 9.1.1 Boligtype.....	22
§ 9.1.2 Utnyttelse og høyde	22
§ 9.1.3 Terrengtilpasning	22
§ 9.1.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter	22
§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse.....	23
§ 9.3 Bestemmelser til enkeltområder.....	24
§ 9.4 Uteoppholdsareal.....	25
§ 9.4.1 Uteoppholdsarealer - generelt.....	25
§ 9.4.2 Felles uteoppholdsareal.....	25
§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet.....	26
§ 9.5 Renovasjon.....	27
§ 9.6 Parkering	27
§ 9.6.1 Krav til parkering.....	27
§ 9.6.2 Utforming av parkeringsarealer.....	27
§ 9.6.3 Ladepunkt for el-bil	28
§ 9.6.4 Sykkelparkering	28
§ 9.6.5 Parkering for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse	28
§ 9.6.6 Parkeringsnorm	28
§ 10 Estetikk	29
§ 10.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg.....	29
§ 10.2 Områder med sentrumsformål.....	30
§ 10.3 Skilt og reklame.....	30
§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsmål.....	31
§ 11.1 Generell bestemmelse	31
§ 11.2 Landbruksbebyggelse	31
§ 11.3 Kårbolig.....	31
§ 11.4 Eksisterende boligeiendommer i LNF.....	31
§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene.....	32

§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbygging	33
§ 11.7 LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse.....	34
§ 12 Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner	35
§ 12.1 Kultur- og naturmiljø	35
§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa (pbl § 11-8 a).....	37
§ 12.3 Sikring av drikkevannsbrønner - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet (pbl § 11-8 a)	37
§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven (pbl § 11-8 c).....	38
§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred (pbl § 11-8 a)	38
§ 12.6 Faresone - Fare for Flom	38
§ 12.7 Hensynssone for høyspent (pbl § 11-8 a).....	38
§ 12.8 Hensynssone for raviner	39
§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap.....	39
§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde	39

VEDLEGG

1. Temakart avkjørsler

Innledning

Virkingen av planen

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Dette dokumentet inneholder bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan og bygningsloven (pbl.) § 11-5. Planen fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1–6.

Om bestemmelser

Planbestemmelsene utgjør sammen med plankart arealdelens juridisk bindende dokumenter. Bestemmelsene skal setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og kan supplere vedtatte reguleringsplaner. Kommuneplanens forhold til vedtatte reguleringsplaner og kdp Årnes framgår av § 1.1. Kommuneplanen vil være hjemmelsgrunnlaget for tiltak der det ikke er regulert.

Bestemmelsene er inndelt etter generelle bestemmelser som gjelder innenfor hele kommunen og bestemmelser knyttet til det enkelte arealformålene. Bestemmelser er også gitt til hensynssoner.

Om retningslinjer

Retningslinjer til kommuneplanen er ikke juridisk bindende. De gir en utdyping av bestemmelser og/eller plankartet, og viser hvordan kommunen vil bruke bestemmelsene ved saksbehandling av søknad om tiltak i kommunen. De representerer kommunen sine ønsker for utviklingen i planperioden og skal legges til grunn i arealplanlegging.



Kommentarer

Kommentarene i dokumentet er en forklaring av de endringer som er gjennomført i bestemmelsene. Kommentarene følger med ut på høring og fjernes før andregangs behandling av planen.

§ 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

§ 1.1.1 *Kommunedelplan for Årnes*

Bestemmelsene i kommunedelplan for Årnes vedtatt 18.06.2019 gjelder foran kommuneplanens bestemmelser med følgende unntak.

- Bestemmelser for skilt og reklame § 10.3
- Bestemmelser for uteoppholdsareal § 9.4
- Bestemmelse om boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter § 9.1.4

Ved motstrid gjelder formål i sist vedtatte plan og eventuelle bestemmelser til arealformålet.

§ 1.1.2 *Reguleringsplaner*

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2012 gjelder foran kommuneplanen i sin helhet.

Reguleringsplaner vil alltid gjelde foran kommuneplanen for:

- Områder regulert til bevaring/hensynssone bevaring
- Områder regulert til friområder/lekearealer/grøntområder
- Bestemmelser om byggegrenser, utnyttelsesgrad og byggehøyder

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

Kommentar:

Utgangspunktet er at nyere arealplaner gjelder foran eldre planer, med mindre noe annet er vedtatt spesifikt.

Det er mange detaljerte bestemmelser for enkeltfelt og mindre områder i kdp Årnes og reguleringsplanene, som ikke er hensiktsmessig å ta inn i kommuneplanen. Kdp Årnes og de nyeste reguleringsplanene gir rammer for fremtidigutbygging, og det er ønske om å videreføre dette.

I § 1.1.1 og 1.1.2 sikres det at bestemmelsene i de nyeste reguleringsplaner (ynger enn 10 år) og kommunedelplanen for Årnes vil gjelde foran kommuneplanen. Med noen unntak:

For kdp Årnes vil det være noen få unntak, nevnt i tre kulepunkt i § 1.1.1. Bestemmelser for skilt og reklame er strammet inn i forslaget, og foreslås å gjelde for Årnes også. For å sikre tilstrekkelig uteoppholdsarealer og boligkvalitet foreslås bestemmelser for dette å gjelde for Årnes.

Der det ikke er samsvar i arealformål vil nyeste plan gjelde (det vil ved vedtak bli kommuneplanen). Altså, Kommuneplanen vil gjelde foran eldre reguleringsplaner der det ikke er samsvar i arealbruken (formålet). Hensikten er at dersom kommunestyret vedtar endret arealformål gjennom kommuneplanprosessen vil dette være gjeldende. F.eks.: Svarverud barnehage kan endres til boligformål, dette gjelder foran kdp.

For områder regulert til bevaring/ hensynssone bevaring og friområder/lekearealer/ grøntområder vil reguleringsplanen alltid gjelde. Dette er fordi kommuneplanen er grovmasket og lite detaljert. F.eks. viser ikke lekeplasser i et boligfelt i kommuneplanen. Det er likevel ikke slik at disse kan bebygges med boliger fordi kommuneplanen viser bolig på arealet.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan

§ 1.2.1 Krav om reguleringsplan

Det er krav om detaljreguleringsplan for gjennomføring av tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, punktene a, b, d, k, l og m.

Der bygge- og anleggstiltak er hjemlet i en vedtatt plan som er eldre enn ti år gammel, skal kommunen vurdere om planen i nødvendig grad er oppdatert, jf pbl § 12-4.

Kommunen krever ny reguleringsplan før byggesak kan behandles, dersom planen ikke er oppdatert i nødvendig grad. Også i tilfeller med reguleringsplaner som er yngre enn ti år, kan kommunen kreve en ny reguleringsplan, dersom avgjørende forhold eller overordnede føringer er endret siden planvedtaket.

Kommentar:

Hovedregelen foreslås slik at nesten alle tiltak skal reguleres. Hensikten med det er at det gir kommunen anledning til å planlegge, legge til rette for og tillate det som er ønskelig.

I forhold til gjeldende plan er kravet om reguleringsplan skjerpet. Det her foreslås at plankravet gjelder for hele kommunen ikke bare «byggeområder». Inkludert i tiltakene det kreves plan for er nå også: «b» som er vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav «a» og «m» som er opprettelse og endring eiendom, jordsameie eller festegrunn.

Hensikten med å gjøre kravet om reguleringsplan mer omfattende er å få regulert det som kommunen mener det er hensiktsmessig å regulere. Dersom det ikke er behov for reguleringsplan kan det dispenseres og settes vilkår som sikrer en god gjennomføring og kvalitet.

At kommunen kan kreve ny reguleringsplan når en plan er eldre enn 10 år er viktig for å kunne vurdere om planen legger til rette for ønsket utvikling og påse at gjeldene krav til samfunnssikkerhet er ivaretatt.

NB: Unntak fra hovedregelen følger nedenfor.

§ 1.2.2 Krav om samlet planlegging

Nes kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.



§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak

(pbl. §11-10 nr.1):

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringsseiendommer i områder uten vedtatt reguleringsplan, kan følgende mindre tiltak som er i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan:

- Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven §20-4, bokstav a.
- Oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- Oppføring av påbygg, tilbygg, og bruksendringer inntil 50 m² bruksareal.
- Tiltak og fradeling i henhold til LNF-formålet og i samsvar med §§ 7.1 – 7.5.
- Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.
- Midlertidige bruksendringer.

§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse

I områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse - nåværende «kan det gjøres unntak fra kravet om reguleringsplan for ny boligbebyggelse ved fradeling til og oppføring av inntil tre boenheter.

I områder vist som " LNF- spredt boligbebyggelse/fritidsbebyggelse" kan det gjøres unntak fra kravet om reguleringsplan for ny boligbebyggelse ved fradeling til og ved oppføring av inntil en boenhet/enhet.

Kravet om reguleringsplan kan kun frafalles når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, og ny boligbebyggelse/fritidsbebyggelse kan benytte eksisterende infrastruktur.

Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

Retningslinje:

Ved oppføring av boligbebyggelse uten reguleringsplan skal følgende vilkår være oppfylt:

- Utbygging skal være i samsvar med områdets karakter og boligtypologi.
- Utbygging kan ikke anses som del av et større utbyggingsområde.
- Tiltaket ikke forringer muligheter til fremtidig fortetting eller transformasjon i boligområder.

Kommentar:

§ 1.2.3

Ved mindre tiltak kreves det ikke reguleringsplan. Typiske eksempler er påbygg/tilbygg til bolig, garasje og mindre påbygg til næringsbebyggelse. Tiltak innenfor LNF, som er i samsvar med arealformålet må ikke reguleres. Unntak fra plankrav for å bygge en bolig, se nedenfor.

§ 1.2.4

Kommunen kan tillate utbygging av inntil tre boliger uten reguleringsplan i områder avsatt til bolig. Dette er tilsvarende dagens bestemmelser.

For LNF – spredtområder foreslås det å tillate utbygging av en bolig/fritidsbolig uten reguleringsplan. Dette samsvarer med bestemmelsene om adgang til å bygge bolig i LNF – spredt boligbebyggelse.

Dersom det er ønskelig å bygge flere fritidsboliger innenfor et område avsatt til LNF - spredt fritidsbebyggelse, mener Kommunedirektøren at dette bør reguleres. Hensikten er å først og fremst å sikre gode løsninger for infrastruktur, samt å vurdere påvirkning på området blant annet i forhold til natur, friluftsliv og skogsdrift.

Gjeldende plan har ikke en begrensning på antall boliger/fritidsboliger som kan bygges i spredt LNF.

§ 1.3 Rekkefølgekrav

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før tekniske infrastruktur, blågrønn infrastruktur, sikringstiltak mot natur- og miljøfarer, skole- og barnehagekapasitet og gangveg/fortau fram til skoler er etablert.

Reguleringsplaner skal inneholde nødvendige rekkefølgebestemmelser som sikrer dette.

§ 1.4 Utbyggingsavtaler

(pbl § 11-9 nr. 2)

Ved behandling av reguleringsplaner skal behovet for utbyggingsavtale vurderes før 1. gangs behandling.

Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Nes kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

§ 1.5 Midlertidige tiltak

Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, kan kun plasseres på areal avsatt til boligformål i kommuneplan eller reguleringsplan.

Dette gjelder ikke for tiltak på eller i nærheten av bygge- eller anleggstomt der arbeider pågår.

Kommentar:

Midlertidige anlegg er i lovverket unntatt kommuneplanens rettsvirkning. Det vil si at det i utgangspunktet er lov til å sette opp f.eks. boligbrakker for en periode på inntil 2 år.

Det foreslås at midlertidige bolig kan kun plasseres på areal avsatt til boligformål. Denne bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å avslå midlertidige boligbrakker, det gjelder ikke brakker tilknyttet et byggeprosjekt.

Denne gjelder også mikrohus. Det vil si at det er mulig å oppføre mikro-hus midlertidig, men disse kan kun plasseres innenfor boligformål, kan ikke plasseres på boligtomter i LNF, eller LNF-spredd. Det må søkes om midlertidig dispensasjon der eksisterende boligtomt ikke lenger oppfyller kravene til BYA, parkering mm.

Mikrohus

Mikrohus er små boliger på inntil BRA 25 m². Det er en bolig som i utgangspunktet appellerer til en mer minimalistisk og bærekraftig livsstil som passer inn i en miljøvennlig trend. Men det kan også være en boform for innbyggere med lav sosioøkonomisk status. Det er usikkerhet



knyttet til faktisk behov og etterspørsel, men det produseres noe over 100 boliger i året i Norge. Den forrige regjeringen startet arbeidet med å legge til rette for alternative boformer, og det pågår et arbeid med å foreslå endringer i teknisk forskrift (TEK17) slik at de tekniske kravene til mikrohus blir på linje med kravene til fritidsboliger.

Plan- og bygningsloven har ingen bestemmelser om denne type boliger, som ofte blir produsert med hjul. Erfaringsgrunnlaget med mikrohus er ennå lite, men det finnes en utredning fra 2021 som stiller en del spørsmål ved boformen.

Dersom mikrohus skal inn i kommuneplanens arealdel, må det tas stilling til hvor mikrohusene skal være. På egne regulerte tomter til dette formålet, campingplasser/ «mikrohusplasser», som en ekstra boenhet på regulerte boligtomter eller i LNF-områdene. For mikrohus vil kravene til vann, avløp og slokkevann gjelde som for ordinære boliger. I tillegg må det tas stilling til innretning på kommunale avgifter, eiendomsskatt osv.

Kommunedirektøren foreslår at kommunen avventer regelendringer og andre kommuners erfaring før det åpnes opp for etablering av mikrohus i Nes. Det er derfor ikke lagt inn bestemmelser som åpner opp for permanente mikrohus.

§ 2 Natur, landskap, og miljø

(pbl § 11-9 nr. 6)

§ 2.1 Naturverdier og landskap.

Tiltak i områder som er viktige i forhold til naturverdier, landskap og friluftsinnteresser skal i størst mulig grad unngås.

Reguleringsplaner og søknader om nye tiltak etter pbl § 20-1 skal vurderes opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven § 7.

Kommunen kan kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold på arealer hvor kartlegging tidligere ikke er gjennomført.

I landbruksområder i LNF skal åkerholmer og kantsoner/restarealer opprettholdes.

Retningslinje:

Det skal ved nye tiltak og utarbeiding av reguleringsplaner legges vekt på å bevare kommunens landskapskvaliteter.

Reguleringsplaner skal ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer.

§ 2.2 Grønnstruktur og friluftslivsinteresser

Tiltak skal ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønnstruktur, friområder eller turterreng (pbl § 11-9 nr.6)

I reguleringsplaner skal eksisterende grønnstruktur, friområder, turterreng og kulturlandskap benyttes som en ressurs for nærmiljøet. Reguleringsplaner skal sikre opprettholdelse av eksisterende gangforbindelser og/eller etablering av nye. (pbl § 11-9 nr.6 og 8)

Retningslinje:

Grøntstruktur skal ivaretas og styrkes. Det skal benyttes stedstypisk vegetasjon i grøntstrukturer. Svartelistede arter skal ikke benyttes og skal fjernes.

Minimumsbredde på turdrag skal være 30 meter.

§ 2.3 Forhold landbruksarealer

§ 2.3.1 Buffersone mot skogs- og jordbruksareal

Ved regulering av bebyggelse og anlegg som grenser til produktivt skogs- og jordbruksareal skal det innenfor reguleringsplanen sikres en vegetasjonssone på minimum 20 meter mellom byggeformål og landbruksarealer.

§ 2.3.2 Bruk av landbruksjorda

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan. I de områder som innbefatter dyrket mark, gjelder jordlovens § 8 om driveplikten, inntil området tas i bruk til regulert formål.

§ 2.3.3 Gjenbruk av matjord

pbl § 11-9 nr. 8

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark skal det utarbeides matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til områder for nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark.

Matjordplanen skal sikre at matjord som flyttes blir lagret og transportert uten å ødelegge jordstrukturen.

Retningslinje:

I buffersonen mot landbruksarealer skal det sikres hensiktsmessig, konfliktdependende beplantning. Buffersonen skal redusere interessekonflikter (som støy, støv, lukt, sikkerhet ol.) mellom arealbrukskategoriene.

Matjordplanen skal være en del av et planforslag. Eventuelt legges ved søknad om tiltak dersom tiltaket ikke reguleres.

Kommentar:

Det kan raskt oppstå konflikter dersom bebyggelse legges kant i kant med jordbruksarealer. Det er derfor foreslått i § 2.3.1 en buffersone mot produktivt skogs- og jordbruksareal.

§ 2.3.2 sikrer at eksisterende landbruksområder som er avsatt til byggeområder ikke benyttes til annet formål før det er regulert. § 8 om driveplikt frem til området tas i bruk er uansett gjeldende, og kun satt inn her som en opplysning.

Dette hindrer fradeling/salg og endret bruk av landbruksarealer før reguleringsplanen er vedtatt. Hensikten er å gjøre en liten opprydning og forenkle saksbehandlingen.

§ 2.3.3 sikrer at det ved omdisponering av landbruksjord utarbeides en matjordplan. Denne vil sikre at matjordene får en fornuftig bruk, som for eksempel til nydyrking.

§ 2.4 Vassdrag

(pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.4.1 Byggeforbud langs vassdrag

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

Byggeforbudet langs vassdrag gjelder foran avsatte arealformål. Byggegrense mot vassdrag kan fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.4.2 Kantsoner langs vassdrag

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes tilstrekkelig naturlig kantvegetasjon på minimum 20 meter for hovedvassdrag og 10 meter for øvrige vassdrag.

Mot dyrket mark skal sonens bredde være minst 6 meter målt horisontalt ved normalvannføring, unntatt der eksisterende dyrket mark grenset inntil vassdraget før vannressurslova trådte i kraft, der skal sonen være minst 2 meter.

§ 2.4.3 Bekkelukking

Det tillates ikke å lukke bekker.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløp og omliggende areal skal følge retningslinjene for klimatilpasset flomvannføring i Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar.

Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke. Det skal være tilstrekkelig avstand til rør/kulvert som sikrer vedlikehold på minimum 10 meter.

Retningslinje:

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

Evrer tilhørende hovedvassdrag ansees i denne sammenheng som del av sideelv/-bekk, med 50 meters byggeforbudssone.

Kantsoner langs vassdrag skal ivareta viktige verdier for økologiske funksjoner og friluftslivet samt flomsikring og forhindrer erosjon.

Alle planforslag og tiltak som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionale planer for vannforvaltning. Tiltak i eller i tilknytning til vassdrag skal ikke føre til at miljøtilstanden forringes eller ikke oppnås. Det generelle miljømålet for vassdrag i Nes kommune er minst «god økologisk tilstand».

Reguleringsplaner skal inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen, der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag.

Kommentar:

§ 2.4.1

I byggeforbudet mot vassdrag er videreført fra gjeldende plan, men fradeling er tatt med (bokstav m). Hensikten er å forhindre fradeling av areal til hyttetomter eller boligtomter mot vassdragene, da dette kan føre til privatisering av strandsonen og fjerning av vegetasjon.

§ 2.4.2

Sikrer at kantvegetasjon langs vassdrag opprettholdes. Det er gitt mål på bredde av kantvegetasjonen. Bestemmelsen er ikke et påbud om å gjenplante der det allerede er fjernet vegetasjon, eksempelvis der det er beite.

§ 2.4.3

Forhindrer bekkelukking og pålegger utbyggere å vurdere muligheten for å åpne bekker. Hensikten er å sikre bedre flomveger og sikre økologiske funksjoner. Bevaring eller åpning av bekker kan også være et positivt estetisk element og positivt for folkehelse.

3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap

(pbl § 11-9 nr.7)

§ 3.1 Kulturminner og kulturmiljøer – generelt

Kulturminner og kulturmiljøer skal i størst mulig grad bevares.

I all arealplanlegging skal kulturminner og kulturmiljø dokumenteres, og det skal vises til hvordan en har ivarettatt dette gjennom tiltak i planen.

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse

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

Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes.

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

Retningslinje:

Ved plan- og byggesaksbehandling som berører verneverdige bygninger eller automatisk freda kulturminner, skal det i søknad inngå en særskilt vurdering og dokumentasjon av bygg/kulturminne.

I alle bygge- og delesøknader i uregulerte områder skal saken sendes til Akershus fylkeskommune som kulturminnemyndighet for uttalelse.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

§ 3.3 Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

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

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og tilpasses kulturminnet/kulturmiljøet. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

§ 3.4 Kulturlandskap

Ved reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal hensynet til verdifulle kulturlandskap ivaretas.

§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning

(pbl § 11-9 nr. 8)

§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av reguleringsplaner og søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven. Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredstilles.

Det tillates ikke fradeling av eiendommer eller oppføring av støyfølsom bebyggelse i rød støysone og øvre del av gul støysone. Dette gjelder ikke for eksisterende bebyggelse, så lenge tiltaket ikke fører til økning i antall boenheter.

I bygninger til kombinert nærings- og boligformål tillates ikke bolig kombinert med treningssenter, nattklubber o.l.

§ 4.2 Støy på uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal (MUA) for støyfølsomt bruksformål skal være i henhold til støyforhold gitt i T-1442/2021, tabell 2.

Stille områder, slik det er definert i T-1442/2021, skal være i henhold til tabell 3.

§ 4.3 Krav til støyfaglig utredning

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442/2021, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning.

Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreducerende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene.

§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet

Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442, kapittel 6. Bygge- og anleggsstøy skal begrenses og ikke overstige anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 4.

Det skal utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal sendes inn samtidig med planforslag. Det må i alle anleggstiltak utarbeides en støyprognose som også inkluderer hvilke avbøtende tiltak som skal iverksettes.

Det tillates ikke mobile knuseverk i anleggsområdene når disse er i nærheten av støyfølsom bebyggelse.

Retningslinje:

Støyfaglig utredning inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag/søknad om tiltak. Støyutredningene skal også omfatte eksisterende støyfølsom bebyggelse.

Kommunen kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i en begrenset periode, dersom det foreligger særlige forhold tilsier det. Ved dispensasjon for støy kan kommunen stille krav om alternativ opphold (hotell), og andre avbøtende tiltak.

§ 4.5 Luftforurensning

(pbl § 11-9, nr.6)

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/ 2012), skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av reguleringsplaner og søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 4.6 Forurensing i grunn og vann

(pbl § 11-9, nr.8)

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle skal det utarbeides en tiltaksplan (jfr. forurensningsforskriftens kap.2).

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak og/eller overvåking av avrenning under anleggsfase dersom det er fare for forurensning.

Kommentar:

§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål

Bestemmelsene som omhandler støy, er gjort tydeligere og noe strengere.

Gjeldende plan sier at grenseverdiene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442» skal gjelde. Her foreslås det i tillegg at det ikke skal være mulig å fradele eller bygge støyfølsom bebyggelse (som boliger, skoler m.m.) i rød støysone og øvre del av gul støysone. Bestemmelsen gjelder slik eiendommen fremstår FØR det beregnes inn

støytiltak som voller og støyskjermer. Altså er eiendommen «rød», kan man ikke bygge seg inn med støyskjerm for å få en annen støyfarge. Hensikten med denne bestemmelsen er å unngå boliger med dårlig bokvalitet. Eksempelvis vil fradeling av nye tomter i nærheten av vegger med mye støy ikke tillates. Det er ikke her det bør fortettes.

Det foreslås et forbud mot treningssenter, nattklubb og liknende i kombinasjon med bolig. Treningssenter og nattklubber spiller ofte høy musikk og treningssenteret kan i tillegg gi vibrasjoner i bygget ved bruk av tunge vekter. Hensikten er å skjerme boliger fra virksomheter som kan gi for mye støy og vibrasjoner som forplanter seg i hele bygningskonstruksjonen.

§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet

For bygge- og anleggsstøy er som tidligere begrenset av T-1442. Det settes også krav om en plan for håndtering av støy, slik at utbygger må planlegge prosjektet i forhold til støybelastning.

Mobile knuseverk tillates ikke i utbyggingsfelt, da dette vil gi for stor belastning for støyfølsom bebyggelse.

Det er satt inn en retningslinje om at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelsen, men vil da kunne kreve avbøtende tiltak. Hensiktene er å sikre kommunens innbyggere, samt gjøre utbygger oppmerksom på dette tidlig i prosjektet.

§ 4.6 Forurensing i grunn

Denne bestemmelsen er ny. Dette gir kommunen hjemmel til å kreve tiltaksplan, dokumentasjon og overvåking.

§5 Folkehelse og Universell utforming

§5.1 Folkehelse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme bedre folkehelse, jf. folkehelseloven § 5c.

§ 5.2 Universell utforming

(pbl § 11-9 nr.5 og 8)

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

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer og forbindelser.

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.

Kommentar:

§ 5.2. Kommunen har anledning til å sette strengere krav enn det som er gitt i teknisk forskrift. Det vil være inngripende i forhold til hvordan folk kan bygge, men det kan sikre en kvalitet på nybygg som f.eks gjør det enklere å bo i samme bygg lenger, uavhengig av funksjonsevne.

Det foreslås i bestemmelsene at 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. Det vil si at boenheten skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Bakgrunnen for forslaget er å følge opp Helhetlig boligstrategi og muliggjøre at flere kan bo hjemme lenger. For ytterligere å styrke dette er det satt inn en bestemmelse at kommunen kan stille krav til antall boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning § 9.1.4. Hensikten er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

Det er tatt inn en mulighet til å vurdere at det ikke er hensiktsmessig i en konkret sak når «det ikke foreligger særskilte forhold som taler imot».

§ 6 Samfunnsikkerhet

§ 6.1 Geotekniske undersøkelser

I alle områder under marin grense skal det i plan- og byggesaker foretas en vurdering av faren for kvikkleireskred. Det skal dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, 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 (jf. plan- og bygningsloven § 28.1).

Retningslinje:

Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.

§ 6.2 Flom

Innenfor aktsomhetsområder for flom må sikkerhet mot flom og erosjon dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i TEK17 § 7-2 for bygge- og anleggstiltak etter PBL §20-1.

Retningslinje:

NVEs aktsomhetskart for flom legges til grunn og angir områder hvor reell fare må utredes.

§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Høyspenninganlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Ved tiltak som berører boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i

oppholdssoner overskrider 0,4 μT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

Nye nettanlegg

Etablering av nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser(LNF).

Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse i LNF-områder, samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser
- Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgranse

Retningslinje:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

§ 7 Masseforvaltning

§ 7.1 Massemottak og masseuttak

Massemottak og masseuttak skal kun etableres innenfor områder angitt på plankartet som byggeområde for andre anlegg eller råstoffutvinning. All tilkjøring av eksterne masser anses som massemottak.

For tiltak som innebærer masseforflytning, som etablering av deponier, uttak og større bakkeplaneringer kreves alltid reguleringsplan. Reguleringsplan skal inneholde utredning av landskapsvirkninger og innarbeidelse av avbøtende tiltak.

Massemottak skal utformes for å hindre erosjon både i anleggsfasen og etter at mottaket er avsluttet. Tiltak mot erosjon skal inngå i søknad om tillatelse til tiltak. Frist for tilbakeføring av masseuttak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan og/eller tillatelse til tiltak. Masseuttak skal tilbakeføres til LNF-formål etter oppfylling, der annet ikke er angitt i plan.

Det skal kun tas imot rene, naturlige masser (jord- og steinmasser som ikke er forurenset), med mindre andre typer masser er tillatt i plan og ved tillatelse etter forurensningsloven. Masseuttak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning.

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

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner. Etablering av snødeponier, krever reguleringsplan. Snødeponi under 200 m³ og som er beregnet på lokal snø fra tiliggende byggefelt, kan unntas fra plankrav. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller raviner.

§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer

Bakkeplanering over 1 daa er søknadspliktig etter forurensningsloven. Bakkeplanering skal gjennomføres uten tilkjøring av masser, med en uendret massebalanse.

Ved bakkeplanering og terrengendring skal det skal det redegjøres for om tiltakets konsekvenser blant annet om tiltaket kan berøre kulturminner/kulturmiljø, vassdrag, dyrkbar/dyrka mark, infrastruktur og hvordan områdestabiliteten blir ivaretatt.

Retningslinje:

Med bakkeplanering menes å gjøre brattlendt eller kupert dyrkbart areal skikket for maskinell jordbruksdrift.

Ved bakkeplanering og terrengendring skal det avklares med kommunen om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Tiltakets totale omfang, grunnforhold og innvirkning på omgivelsene er avgjørende for om tiltaket er søknadspliktig, uavhengig av om avvik fra opprinnelig terreng er mindre enn 3 m.

Ved bakkeplanering på dyrkamark eller dyrkbar jord skal det sikres at tekniske krav og retningslinjer for jordflytting overholdes.

Før det kan gis tillatelse til bakkeplanering skal det innhentes uttalelse fra regional myndighet.

Kommentar:

Bestemmelsen om masseforvaltning er endret en del fra gjeldende plan. Det er satt et tydelig krav til reguleringsplan for masseforflytning, massedeponier og masseuttak. All tilkjøring av masser er massemttak/deponi. Massemttak og uttak skal kun foregå innenfor avsatte områder.

Kravet til driftsplan og landskapsplan er tatt ut. Dette sikres gjennom reguleringsplan.

Det er satt inn en egen bestemmelse om snødeponi.

Hensikten med bestemmelsene er å hindre forurensing, villfylling og uønsket terrengendringer. Kommunen opplever utfordringer med å ha kontroll på oppfyllinger og å sikre at slike prosjekter avsluttes på en god måte.



§ 8 Teknisk infrastruktur

§8.1 Kommunal norm

(pbl § 11-9 nr.3)

Prosjektering og utførelse av teknisk infrastruktur for veg, vann, overvann og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak skal utføres i henhold til VA-norm i Nes kommune, Felles kommunal veinorm, Veilysnorm for kommunene på Romerike og Standard abonnementsvilkår.

Eksisterende VA-anlegg og nødvendige kapasitetsvurderinger skal ligge til grunn for planlegging av anlegg for vann og avløp.

Tiltak som skal tilknyttes privat eller offentlig vann- og avløpsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vann og avløp. Det skal dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, og at avløpsanleggene tilfredsstillere kommunen sine krav til bortledning og rensing.

§ 8.2 Overvann

Overvann skal så langt som mulig benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold.

Vann fra tak og overflater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Alt overvann innenfor utbyggingsområdet skal håndteres i henhold til tre-trinns strategien.

Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende blågrønn faktor. Dimensjonerende nedbør defineres som 20 - årsnedbør, med klimafaktor 1,5.

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

Retningslinje:

I alle plan- og byggesaker skal det utarbeides en plan for håndtering av overvann og flom.

- Reguleringsplan skal inneholde nødvendige rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av tiltak i tråd med plan for håndtering av overvann og flom. Overvannshåndtering skal samordnes med terreng/overflateutforming, grønnstruktur og vegetasjon for å oppnå sammenhengende grønne korridorer. Flomveier skal markeres i plankartet.
- I områder uten reguleringsplan, og der overvann ikke er løst gjennom reguleringsplan, skal plan for overvann og flom løses i byggesøknad. (pbl § 11-9 nr.3) I byggesaker skal ansvarsrett for overvannshåndtering (prosjektering og utføring) gå frem av en slik plan. (pbl § 11-9 nr.3)

Plan for overvannshåndtering og flom skal ivareta krav og prioriteringer fra kommunen sin VA-norm og retningslinjer for overvannshåndtering. Plan for håndtering av overvann og flom skal vise endringer i avrenningsmønster, flomveier, vurdering av forureningsnivå i overvann, krav til vannkvalitet, krav til løsninger for overvannshåndtering på prosjektnivå og lokalisering av eventuelle fellesareal for overvannstiltak.

Driftsansvar for overvannsanlegg skal avklares før utbygging for å sikre nødvendig vedlikehold. (pbl § 11-9 nr.3)

Strategien går ut på at overvann skal håndteres på tre nivåer:

- 1) Avrenning fra normale regnmengder fanges opp, renses og infiltreres
- 2) Avrenning fra store regnmengder forsinkes og fordrøyes
- 3) Avrenning fra ekstreme regnmengder går til trygge flomveier.

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

Avrenning fra store nedbørmengder opp til 20 års gjentakintervall skal fordrøyes lokalt på en slik måte at det ikke medfører ulemper på kommunalt avløpssystem eller økt flomfare. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebnes. Det tillates maksimalt påslipp til kommunalt nett på 1 l/s per daa.

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

§ 8.3 Flomveier

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

Retningslinje:

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsfloer reduseres. Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier.

200 - årsnedbør (med klimafaktor 1,5) skal ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn der fiskebestanden har et anadromt vandringsmønster.

Bekkeløpet og det omliggende arealet skal avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags - og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom - og skredfare i arealplan.

8.4 Avkjørsler

(pbl § 11-10 nr. 4)

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

Det tillates kun en avkjørsel per eiendom.

Retningslinje:

- Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorveg. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan

det allikevel tillates adkomst for øvrige veger under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

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

8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger

(pbl § 11.9 nr.5)

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

- Langs trasé for ny E16 (framtidig europavei i kart) gjelder en byggegrense på 100 meter.
- Langs fylkesveger som inntil 1.1.2010 var riksveger (fv.173, fv.175, fv.177 og fv.179) og langs E16 (tidligere rv.2) gjelder en byggegrense på 50 m.
- Langs øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 25 meter.
- Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 15 meter.
- Langs gang- og sykkelveger gjelder en byggegrense på 15 meter.

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

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

Langs vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter målt fra nærmeste ledning.

§ 9 Bebyggelse og anlegg

§ 9.1 Bolig

(pbl § 11-7, nr.1)

§ 9.1.1 Boligtype

Innenfor boligformål er det tillatt med boliger med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, vegger, parkering og annet fellesareal.

Boligtype fastsettes i reguleringsplanen.

Der boligtype ikke er fastsatt i reguleringsplan kan en boligtomt bebygges med en enebolig, eller en tomannsbolig.

§ 9.1.2 Utnyttelse og høyde

Utnyttelsesgrad og byggehøyder fastsettes i reguleringsplan.

Ved utbygging i boligområder uten reguleringsplan skal BYA ikke overstige 30 %. Garasje og biloppstillingsplasser på terreng medregnes i % BYA.

Garasje på enkeltboligtomt kan oppføres med inntil 50 m² og skal være underordnet bolighuset i størrelse og volum. Maksimal mønehøyde for garasje er 5 meter og maksimal gesimshøyde 3 er meter over gjennomsnittlig terreng. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 3,5 meter

Retningslinjer:

Enebolig skal ha minimum tomtestørrelse på 700 kvm.

Tomannsbolig skal ha minimum tomtestørrelse på 1000 kvm.

Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.

§ 9.1.3 Terrengtilpasning

Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3. Eventuell fyllingsfot for skråninger skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrense. Skråninger skal dekkes med jord og beplantes.

Forstøtningsmurer skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrense og ikke være høyere enn totalt 1 meter.

§ 9.1.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

I detaljreguleringsplaner for boligformål kan kommunen stille krav til antall boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning.

Leiligheter skal være gjennomgående og ha minst en fasade mot sør eller vest.

Der bolig er kombinert med andre formål skal boenheter ha egen parkering og inngang.



I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger. I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet og gode løsninger i forhold til fremkommelighet og rømningsveger.

Retningslinjer:

Det skal være et mangfold av boligtyper og boligstørrelser tilpasset ulike brukergrupper. Det skal i reguleringsplaner lages bestemmelser om fordeling av størrelse på boenheter og fordeling av boligtyper. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

Vurderingen av om det kan tillates svalganger skal som et utgangspunkt være restriktivt, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

Kommentar:

Bestemmelsene som gjelder bolig inneholder flere begrensninger, som BYA %, høyder mv. Hensikten er å gi rammer for utbygging som ikke reguleres.

Det er også satt bestemmelser om bokvalitet, variasjon i boligstørrelser for å tidlig gi signaler om at dette er viktige temaer ved regulering av boligprosjekter. Nye boligfelt skal utvikles med et sammensatt boligtilbud med boliger for eldre, barnefamilier og mindre leiligheter rettet mot unge og enslige. Hensikten er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

Gjennomgående leiligheter gir bedre bokvalitet ved å sikre bedre lys/solforhold og en viss størrelse på leilighetene.

Svalganger er en effektiv måte å bygge på, men kan gi dårlige løsninger i forhold til bokvalitet. Det kan gi generende innsyn til boligene og kan medføre støy fra naboer. Det kan også være en utforing i forhold til rømningsvei, dersom svalgangene møbleres. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å enten få en annen løsning eller å sikre at løsningen med svalganger har god kvalitet i forhold til bokvalitet, sikkerhet og estetikk.

§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse

(pbl § 11-10 nr.2)

Innenfor næringsformål er det tillatt med etablering av næringsvirksomheter med tilhørende teknisk anlegg, veger, parkering og annet fellesareal. Minste tillatte bebygd areal 50 % (BYA). Dersom ikke alt bygges ut i ett byggetrinn skal det vises hvordan tomten kan videreutvikles. Største tillatte bebygd areal (BYA) er 60 % og maksimal byggehøyde er 12 m. Parkeringsplasser medregnes i bebygd areal (BYA).

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

Retningslinjer:

All lokalisering av næring skal skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Før det igangsettes regulering av ubebygde areal til avsatt til næringsformål skal det vurderes i planinitiativet om det kan finnes velegnede alternative lokaliseringer av planlagt næring i ledige

regulerte områder eller ved fortetting eller transformasjon av bebygde næringseiendommer. Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, i samsvar med klassifiseringen i retningslinjene. Dette med sikte på å styrke attraktiviteten i tettstedene, oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet.

- Rett lokaliseringer av arbeidsplasser bidrar til redusert vekst i transportarbeid, bedre tettsteds- og bomiljøer og sikrer at virksomheter med behov for rimelige arealer og nærhet til hovedtransportnettet lokaliseres utenfor tettbebyggelsen. Virksomhetene klassifiseres som:
- Arbeidsplassintensive virksomheter har høy tetthet av arbeidsplasser eller mange besøkende/kunder. Kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service er arbeidsplassintensive virksomheter.
- Arealkrevende virksomheter har stort behov for areal og tungtransport/biltransport, lav tetthet av arbeidsplasser og få kunder/besøkende. Produksjonsbedrifter, gods- og logistikkvirksomheter og handel med plasskrevende varer er arealkrevende virksomheter.
- Allsidig virksomhetsgrad er en mellomkategori for virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller antall besøkende/kunder. Håndverksbedrifter og andre kombinasjoner av lager og kontor er eksempler på virksomheter med allsidig virksomhetsgrad.

§ 9.3 Bestemmelser til enkeltområder

B16 - Neskollen

Det skal være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsledning fra Neskollen til Fjellfoten renseanlegg før feltet kan reguleres.

B17 - Skogbygda

I område B17 (Skogbygda) kan det ikke gis tillatelse til nye tiltak etter § 20-1 før det foreligger ny reguleringsplan. I reguleringsplanen skal det stilles nødvendig rekkefølgekrav for å sikre opparbeidelse av en kvartalspark med tilbud for alle aldersgrupper.

B5 – Solåsen

Før feltet kan reguleres skal det være sikret tilstrekkelig kapasitet for følgende; vannforsyning inkludert brannvann, veg fra feltet til Eidsvollvegen, gang og sykkelveg fra feltet til skolen, avløp fra feltet til Fjellfoten renseanlegg og skolekapasitet.

B2 - Runnivegen 1

Det utarbeides reguleringsplan som tar hensyn til at feltet inngår i hensynssone kulturmiljø. Høyder, volumer og plassering skal tilpasses bebyggelsen i området og hensynta Årnes kirke.

B4 - Leirdalsletta

Området kan benyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Før det kan bruksendres fra fritidsbolig til bolig eller bygges nye boenheter skal feltet reguleres. Det skal sikres felles avløpsløsning til kommunalt nett.



B3 - Udnes

Det tillates ikke nye bygg som vil gi flere boenheter innenfor området.

I3 - Næringsområdet

Det tillates fjernvarmeanlegg og mindre snødeponi innenfor næringsområde.

I5 - Næringsområdet

Det tillates fjernvarmeanlegg og snødeponi innenfor næringsområde.

I2 - Næringsområdet

Det tillates fjernvarmeanlegg innenfor næringsområde.

I6 – Næringsområde Kvernberget

Området må avvente regulering av brannstasjon, eller eventuelt inngå i felles reguleringsplan.

R1 - Herremyr torvuttak

Innenfor formålet tillates uttak av torv. Områder som er ferdigstilt skal tilbakeføres til LNF i henhold til miljødirektoratet M-951 / 2018

§ 9.4 Uteoppholdsareal

§ 9.4.1 Uteoppholdsarealer - generelt

I alle reguleringsplaner for bolig, skole, barnehager og institusjoner skal det fastsettes minste uteoppholdsareal, MUA.

Uteoppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning, og ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.

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

§ 9.4.2 Felles uteoppholdsareal

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

Minst 50 % av lekearealene skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15:00.

Kravet til nærlekeplass og kvartalspark kan ikke erstattes av en grendepark.

Type Uteareal	Mål	Innslagsområde	Min størrelse	Avstand til bolig
---------------	-----	----------------	---------------	-------------------

Nærlekeplass	<ul style="list-style-type: none"> -Møteplass for alle aldersgrupper -Opphold med sittegruppe som er universelt utformet -Solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal. -Skal inneholde minimum 4 separate lekeapparat, der minimum et er universelt utformet og sandlekeplass tilpasset de minste barna. -Skal ha adkomst uten å krysse gate med trafikk. <p>Lekeareal skal sikres med gjerde, hekk eller lign. tilpasset lekeplassens omgivelser.</p>	<p>Utløses av: 8 boenheter</p> <p>Dekker inntil: 15 boenheter</p>	<p>Min 250 kvm</p>	<p>maksimal gangavstand 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene.</p>
Kvartalspark	<ul style="list-style-type: none"> -Skal legge til rette for flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper -Skal ha sandlekeplass. -Skal være for allmenn benyttelse. -Skal inneholde et hensiktsmessig antall sittegrupper, der minimum to skal være universelt utformet. -Skal inneholde minst 6 lekeapparater tilpasset aldersgruppen 6-12 år, der minimum 2 er universelt utformet. - Større trær og busker skal bevares og integreres som elementer i parkanlegget. -Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. - Skal ha adkomst uten å krysse trafikkert veg med høyere standard enn samlevei. -Bør ha variert terreng og bevare naturlig vegetasjon 	<p>Utløses av: 25 boliger</p> <p>Dekker inntil: 100 boenheter</p>	<p>1 500 kvm</p>	<p>200 meter</p>
Grendepark	<ul style="list-style-type: none"> -Skal legge til rette for flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper -Skal være offentlig tilgjengelig -Skal inneholde et hensiktsmessig antall sittegrupper, der minimum to skal være universelt utformet. -Skal inneholde minst 6 lekeapparater tilpasset barn i alle aldre, der minimum 2 er universelt utformet. - Større trær og busker skal bevares og integreres som elementer i parkanlegget. -Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. <p>Minst halvparten av arealet skal være en jevn flate egnet for ballspill. Plassen skal også inneholde park- eller naturareal med trevegetasjon der bygging av lekehytter mv. er tillatt.</p>	<p>Utløses av: 300 boliger</p> <p>Dekker inntil: 500 boenheter</p>	<p>5 daa</p>	<p>500 meter</p>

§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet

Det skal avsettes uteoppholdsareal per boenhet som følger:



Bebyggelsestype	MUA per boenhet
Enebolig	200 kvm
Tomannsbolig	100 kvm
Konsentrert småhusbebyggelse	150 kvm
Sekundærleilighet under 55 kvm	
Mikrohus	50 kvm
Blokkbebyggelse	25 kvm

Krav til uteoppholdsareal kan løses gjennom privat og felles uteoppholdsareal. Arealet skal avsettes på tomte boligen ligger på. Maksimalt 20 kvm av uteoppholdsarealet som medregnes kan være terrasse, balkong o.l.

Retningslinjer:

I parker og på lekeplasser kan det kun benyttes helse- og miljøvennlige materialer.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- Terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5 kvm, eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- Arealer smalere enn 5 meter
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som uteoppholdsareal

§ 9.5 Renovasjon

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som sikrer tilstrekkelig og sikker håndtering av avfall. Kommunen kan stille krav til nedgravde brønner.

Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart. Adkomst og snuareal for renovasjonsbil skal vises.

§ 9.6 Parkering

§ 9.6.1 Krav til parkering

Parkeringsnorm, jf. § 9.5.6, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Mobilitetsplan (pbl § 11-9)

I reguleringsplaner som omfatter etablering av mer enn 25 boenheter, ved bygging av prosjekt større enn 1000 kvm og ved etablering av offentlige og private virksomheter med mer enn 50 ansatte, skal det utarbeides en mobilitetsplan for samlet transport for gående, syklende og kjørende, inklusiv kollektivtransport.

§ 9.6.2 Utforming av parkeringsarealer

Parkeringsplasser og garasje med tilhørende manøvreringsareal skal være innenfor tomten eller på tilhørende regulert fellesareal. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg

tillates ikke. Parkeringsberegning og parkeringsdekning vist på situasjonsplan skal vedlegges ved søknad om tiltak. Parkeringsplasser skal opparbeides som en del av tiltaket.

I småhusområder skal plass til garasje vises på situasjonsplan, men kan bygges senere. I småhusområder skal en biloppstillingsplass minimum være 18 m², en enkeltgarasje minimum 18 m² og en dobbelgarasje minimum 36 m². Sykkelparkering skal være nær inngang. Ved utforming av parkeringsanlegg innendørs skal det sikres god brukervennlighet.

§ 9.6.3 Ladepunkt for el-bil

Alle utbyggingsprosjekter hvor det skal etableres felles parkeringsanlegg, skal være 100 % klargjort med tilstrekkelig strømtilførsel frem til parkeringsanlegget, 50% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med et eget ladepunkt.

§ 9.6.4 Sykkelparkering

Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs eller under tak i garasjeanlegg eller tilsvarende. Areal til sykkelparkering kan ikke innlemmes i boareal/bodareal.

§ 9.6.5 Parkering for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse

For ny boligbebyggelse skal parkering fortrinnsvis legges under bakken dersom utbyggingen innebærer 20 nye boenheter eller flere.

For boligprosjekt over 10 enheter skal minimum 1 plass avsettes til servicebiler, som plasseres lett tilgjengelig fra adkomstveg.

Ved parkering i fellesanlegg skal minimum 10% av plassene være HC utformet. Parkeringene skal ligge nær hovedinnganger og skal inngå i samme parkeringsanlegg som øvrige parkeringsplasser.

§ 9.6.6 Parkeringsnorm

Formål	Antall plasser pr. enhet		Enhet	Min. Sykkelparkering	Merknad
	Min	Maks			
Frittliggende småhusbebyggelse	2	2	Pr. boenhet	2	Min. 1 plass for bil per bruksenhet skal være under tak.
Sekundærleilighet og mikrohus	1	1	boenhet inntil 50 m ² BRA	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	1,2	2	Pr. boenhet	2	Minimum en plass for bil per leilighet skal være under tak. Minimum 0,2 plasser per boenhet til gjesteparkering.
Blokkbebyggelse	1,2	1,5	Pr. boenhet	2 per 100 m ² BRA	
Detaljvarehandel	1	2	100 m ² BRA	2	
Plasskrevende			100 m ²	0,5	

varehandel			BRA		
Kontor	1	1,2	100 m2 BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	50% av sykkelparkeringen skal være innendørs og ha ladepunkt
Beverting	0,3		Pr. sitteplass		
Skole	0,5 – 0,7 pr. ansatt, 0,2 pr. elev over 18 år			1 pr. barn	
Barnehage	0,3		Pr. barn	0,1	
Forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse	0,2		Pr. sitteplass	0,2	
Industri/ verksted/lager	0,5	1	100 m2 BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	

§ 10 Estetikk

(pbl § 11-9 nr. 6)

§ 10.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

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

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

Byggverk skal gis god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning.

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

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

Retningslinjer:

Byggehøyder skal underordnes landskapet på en slik måte at bygninger ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler og bakkekanter) eller kommer i konflikt/konkurransesituasjon med andre markerte landskapstrekk (pbl § 11-9 nr.6)

Plassering, utnyttelsesgrad, volum, material- og fargevalg på nye bygg skal sees i sammenheng med eksisterende tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensende bebyggelse. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

Tiltak skal ikke føre til vesentlig endring av eksisterende terreng og landskap. (pbl § 11-9 nr.6)

Plan for massebalanse skal løses gjennomreguleringsplan og byggesøknad (pbl § 11-9 nr.6)

§ 10.2 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

§ 10.3 Skilt og reklame

(pbl § 11-9 nr.5)

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

Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Formingskriterier:

- Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske kvaliteter både i eget design og utforming, samt tilpasses omgivelsene. Dette innebærer at skjemmende farger og utførelser ikke tillates.
- Skilt eller andre reklameobjekter skal ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
- Markiser med reklame skal avgrenses til vindus- og døråpninger og utformingen skal være tilpasset byggets arkitektur.
- Utsettingsskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.
- Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt. Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
- Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

Kommentar:

Dette er lagt til:

Kulepunkt 5: «Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.»



I kulepunkt 6: «Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt.»
Kulepunkt 7: «Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.»

Hensikten er å begrense lysforurensing og visuell støy.

§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsmål

(PBL §11-11)

§ 11.1 Generell bestemmelse

I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsmål, basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det er ikke tillatt med fradeling, bortfesting eller bruksendring.

§ 11.2 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus inkludert garasje, kårbolig, driftsbygninger, skogshusvær og seterhus. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri (PBL § 20-2). Anlegg for foredling av egne produkter inngår også. Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates.

Ny landbruksbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres utenfor dyrket mark i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk.

§ 11.3 Kårbolig

Det kan tillates oppføring av kårbolig på landbrukseiendom der det er langsiktig behov i driften for to boliger på bruket. Behovet for kårbolig skal være avklart etter jordlova. Kårboligen må plasseres på tunet på landbrukseiendommen og utformes slik at den passer inn i kulturlandskapet.

Kårbolig skal oppføres på en slik måte at den tilpasses, underordner seg og bygger oppunder tunets utforming.

§ 11.4 Eksisterende boligeiendommer i LNF

På eksisterende bebygd boligeiendom- innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- tiltaket ikke øker antall boenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.
- Bebyggelsen er tilpasset lokal byggeskikk, terreng og omgivelser.
- tiltaket ikke berører dyrket mark, kulturminner, eller byggeforbudssonen langs vassdrag.

- tiltaket ikke har negativ påvirkning på biologisk mangfold
- grad av total utnyttning ikke overstiger 20 %-BYA, eller være mer enn 350 m²-BRA.
- garasje / uthus er underordnet bolighus i størrelse og volum, og er godt tilpasset eksisterende terreng. Maksimal mønehøyde 7 meter og gesimshøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- sikkerhet mot naturfare er dokumentert.
- det er sikret parkering iht. parkeringsnorm.
- Tiltaket er ellers i tråd med bestemmelser for bolig og uteoppholdsareal

Ved totalskade tillates gjenoppføring av tilsvarende bygningsmasse. Ny bolig må være oppført innen tre år for å kunne ansees som erstatningsbolig.

For fraflyttede kondemnabile boligbygg eller boliger som mangler vei, vann eller avløp etter dagens standard, tillates ikke hovedombygging.

§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene

På eksisterende bebyggd fritidseiendommer innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Ny bebyggelse ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og tiltaket ikke medfører etablering av flere bruksenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.
- Nye tiltak er tilpasset eksisterende uttrykk og estetikk i området.
- Omfanget er begrenset til en fritidsboligenhet innenfor en bygningskropp pr. tomt, i tillegg til tilhørende bygning som uthus.
- Tiltak må ikke berøre dyrket mark, kulturminner, biologisk mangfold eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Grad av utnyttning skal ikke overstiger 15 % BYA, eller ha en grunnflate på mer enn 80 m² for fritidsboligen og 20 m² for garasje/uthus. Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsboligen er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje / uthus er underordnet fritidsbolig i volum, og er godt tilpasset terreng. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje / uthus er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- Sikkerhet mot naturfare er dokumentert.
- Det er sikret parkering iht parkeringsnorm.

Kommentar:

Bestemmelsene for LNF er konkretisert noe i forhold til hva som menes med landbruksbebyggelse. Det er foreslått at ny bebyggelse skal, så langt det er forsvarlig, plasseres utenfor dyrket mark i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Hensikten er å bevare mest mulig dyrket jord og tilpassing til eksisterende kulturmiljø.

For eksisterende bolig og fritidsbebyggelse innenfor (ren) LNF er det bestemmer for påbygg, tilbygg, uthus og garasje, som tidligere. Det foreslås rammer for nye tiltak i forhold til utnyttelsesgrad og bruksareal. Det er også lagt inn en rekke hensyn som skal ivaretas.



At ny bolig må oppføres innen tre år for å kunne ansees som erstatningsbolig ligger i gjeldende plan. Det er i tillegg her foreslått at det «For fraflyttede kondemnabile boligbygg eller boliger som mangler vei, vann eller avløp etter dagens standard, tillates ikke hovedombygging.» Hensikten er her å slå fast at et bygg som ikke har vært i bruk til bolig og ikke kan regnes som bolig etter dagens standard ikke gir en rett til å rive og bygge ny bolig iht byggeforbud i LNF.

§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbygging

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles maksimalt 40 boligtomter per år innenfor områder angitt i plankart, dersom alle forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Tomta og adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrket/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom boligtomt og dyrket mark på 10 meter.
- Tomten må plasseres slik at ny bolig underordnes kulturlandskapet.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte gule og røde støysoner, jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Det skal dokumenteres at trafikksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler.
- Det er sikret tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel er godkjent.
- Mulighet for tilknytning til offentlig avløp, eller ha godkjent renseløsning som ivaretar vannmiljøet og miljømålet i tilstrekkelig grad.
- Det er etablert løsning for skoleskyss dersom det er behov for det. Dersom skoleskyssen ikke er sikret på en tilfredsstillende måte skal fradeling ikke godkjennes. Eventuelt kan den kan godkjennes med vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f. eks. busslomme).
- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm. Garasjens plassering skal vises på bolighusets byggesøknad selv om den skal oppføres senere.
- Ikke medfører at naturlige stier og gjennomgangsveger i området stenges eller forringes jf. Friluftsloven §13. Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 m.
- Etablering av nye boliger og adkomstveger må ikke komme i konflikt med naturverdier, kulturminner og/eller kulturlandskap.

Fradelte boligeiendom kan bebygges med en boenhet og maksimal grad av utnyttning kan ikke overstiger 20 %-BYA, eller være mer enn 350 m²-BRA. Bebyggelsen skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.

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

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt boligbebyggelse skal tomt for bolig være minimum 1000 kvm og maksimalt 2000 kvm

§ 11.7 LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles fritidstomter innenfor områder angitt i plankart, dersom alle forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrket/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom tomt for fritidsbolig og dyrket mark på 20 meter og tomte skal ikke ligge nærmere et gårdstuns naturlige avgrensning enn 100 meter.
- Ny fritidsbolig skal ha spredt karakter og det skal være en avstand på minimum 100 m mellom tomter med fritidsboliger. Tomten må plasseres slik at ny fritidsbolig underordnes kulturlandskapet.
- Det skal dokumenteres at trafiksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler.
- Ikke medfører at naturlige stier og gjennomgangsveger i området stenges eller forringes jf. Friluftsløven §13. Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 m.
- Etablering av nye fritidsboliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Det er sikret tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel er godkjent. Mulighet for tilknytning til offentlig avløp, eller ha godkjent renseløsning som ivaretar vannmiljøet og miljømålet i tilstrekkelig grad.

Det tillates kun en bruksenhet per tomt.

Grad av utnytting skal ikke overstige 15 %-BYA, maksimal et bebygd areal for fritidsboligen er 100 m² og 20 m² for uthus. Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsbolig er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/uthus er underordnet fritidsbolig i volum, og er godt tilpasset terreng. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt fritidsbebyggelse skal tomt for fritidsbolig være minimum 1000 kvm og maksimalt 2000 kvm.

Kommentar:

Innenfor LNF spredt bolig / fritidsbolig er det i dag svært få rammer som styrer utviklingen eller hva som kan bygges hvor. Bestemmelsene som foreslås gir et gårdsbruk/eiendom mulighet for 1 bolig innenfor planperioden. Det er i dag en praksis på at det kan bygges tre boenheter i LNF- spredt på lik linje som i byggeområdene for bolig.

For å ivareta landbruket foreslås avstandskrav til dyrket mark. Kravene som er satt er ment å redusere fremtidig konflikter mot landbruksdrift.

Innenfor LNF-spredd er det naturlig å gå rett på byggesak uten reguleringsplan. Det er satt retningslinjer for tomtestørrelse og bestemmelse om maksimal tiltatt utnyttning. Det er også konkretisert hvilke hensyn man må ta ved utbygging.

Kravene i forhold til støy, avløp og parkering m.v. skal sikre gode boforhold som ikke forringer nærmiljøet. Dette er i stor grad krav som vil dukke opp i saksbehandlingen. Det vil fremstå mer forutsigbart dersom disse kravene er tydelige fra start.

Sikring av skoleskyss er et krav som det ikke kommer krav om gjennom saksbehandling, dersom det ikke står her. Hensikten er her å unngå at det fradeles tomter hvor det enten er nødvendig med tiltak som kan bli en utgift for kommunen, som f.eks. bussholdeplass. Eller hvor det er behov for å dekke skoleskyss med taxi, fordi det ikke går skolebuss. Hensikten er å ikke få oppføring av boliger som vil få en trafikkfarlig skoleveg til skolebuss. Kommunedirektøren vil unngå at det i etterkant av en utbygging kommer krav om sikringstiltak eller behov for egen taxi.

Krav til ivaretagelse av stier sikrer allmenhetens friluftsinnteresser, og forhindrer en privatisering som forringer eller hindrer bruk av friluftsområder.

§ 12 Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner

(pbl § 11-8)

§ 12.1 Kultur- og naturmiljø

(pbl § 11- 8 c)

For hensynssonene

- *Ile grenda (H570_1)*
- *Fenstad kirke (H570_2)*
- *Svanfoss sluser og damanlegg (H570_3)*
- *Strøm og Horgen (H570_4)*
- *Sjøli garda (H570_6)*
- *Sagen mølle (H570_7)*
- *Oppakermoen (H570_8)*
- *Seterstøa (H570_9)*
- *Auli mølle (H570_11)*
- *Hvam videregående skole (H570_12)*
- *Gamle Hvam og Udnes (H570_13)*
- *Haga stasjon (H570_14)*
- *Auli garda (H570_15)*
- *Rånåsfoss (H570_16)*

gjelder følgende retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.

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

For hensynssone *Nestangen (H570_5)* gjelder følgende retningslinjer:

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

For hensynssone *Stasjonsbyen Årnes (H570_10)* gjelder følgende retningslinjer:

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



For hensynssone *Naturmiljø Årnestangen* (H560_1) gjelder følgende retningslinjer:

- Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø Årnestangen, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Det tillates ikke utgraving, eller tilførsel av masser på land og i vann. Hogst og rydding av vegetasjon tillattes kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.

For hensynssone *Naturmiljø Gorolundevja* (H560_1) gjelder følgende retningslinjer:

- Innenfor hensynssone naturmiljø Gorolundevja, skal eksisterende eiketre bevares, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa (pbl § 11-8 a)

I sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa (H350_1) kan det ikke oppføres boligbebyggelse, barnehager, skoler og andre bygninger til allmenntilgjengelige forhold, eller iverksettes tiltak som vanskeliggjør eventuell rednings- eller opprydningsarbeid.

§ 12.3 Sikring av drikkevannsbrønner - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet (pbl § 11-8 a)

Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynssonene Asketjern (H110_1), Dragsjøen (H110_2) og Dysttjennet (H110_3).

Innenfor en 100-meterssone til vannforekomstene tillates ikke uttak av masser, nye veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkens anlegg og drift å gjøre.

Retningslinjer:

All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges drikkevannsmyndighetene (Nes kommune, Vannverkseier og Mattilsynet) før aktivitet kan tillates. Dette gjelder blant annet for hogst, skogsgjødsling, markberedning og annen motorisert ferdsel.

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Asketjern (H110_1), Dragsjøen (H110_2) og Dysttjennet (H110_3) skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven (pbl § 11-8 c)

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

Sone H720_1 Forskrift om fredning for Aurstadmåsan naturreservat

Sone H720_2 Forskrift om Grenimåsan naturreservat

Sone H720_3 Forskrift om fredning for Vindmyra naturreservat

Sone H720_4 Forskrift om fredning for Hvitmåsan naturreservat

Sone H720_5 Forskrift om fredning for Sakkhusmåsan naturreservat

Sone H720_6 Forskrift om vern av Beengen fuglefredningsområde

Sone H720_7 Forskrift om vern av Ertsrudberget

Følgende område er vernet etter lov om naturfredning av 25.7.1910 og kgl. Res av 3.5.1935:

Sone H720_8 Vormå fuglefredningsområde

I disse områdene er det Statsforvalteren i Oslo og Viken som er forvaltningsorgan.

§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred (pbl § 11-8 a)

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1). Områdestabilitet i arealer avsatt til utbyggingsformål og samferdselsanlegg skal tilfredsstillende kravene veileder fra NVE nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

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

§ 12.6 Faresone - Fare for Flom

Innenfor faresone for flom må sikkerhet mot flom og erosjon dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i TEK17 § 7-2 for bygge- og anleggstiltak etter PBL §20-1. § 12.7

§ 12.7 Hensynssone for høyspent (pbl § 11-8 a)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone høyspenningsanlegg H370. Alle tiltak i terreng og anleggsarbeid skal forhåndsgodkjentes av ledningseier.

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

Retningslinjer:

Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm).

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Elektromagnetiske felt:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nært høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotessa, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

§ 12.8 Hensynssone for raviner

Ravinedalenes landskap og naturmiljø skal bevares. Det kan ikke tillates tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på området art eller karakter. Dette som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, drenering, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse og framføring av luftledninger.

§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap

Innenfor hensynssonen skal tiltak underordne seg kulturlandskapet som helhet. Ved søknad om tiltak innenfor kulturlandskapet skal fjernvirkning og tiltakets påvirkning på viktige kulturmiljøer og landskap vurderes. Tiltak skal tilpasses landskapets karakter i materialbruk og skala.

Retningslinjer:

Hensynssonene skal ivareta kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse Vormadalen og Nestangen jf. rapport Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus fra Riksantikvaren 2021.

Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan virke negativt for allmennhetens bruk av området. Det er tillatt å gjennomføre skjøtsel og vedlikehold som har til formål å ivareta allmennhetens interesser innenfor det statlig sikra friluftsområdet.

Temakart for avkjørsler

