



FET KOMMUNE

Kommuneplan 2018-2030

Bestemmelser til arealdelen

August 2019

Sammen skaper vi trivsel og utvikling i Fet

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 – 2030

Plankart datert: 15.08.2019

Planbestemmelser datert: 15.08.2019

Kunngjøring av oppstart: 19.06.2017

Vedtak om offentlig ettersyn: 25.02.2019

Offentlig ettersyn i tidsrommet: 01.03.2019 – 26.04.2019

Godkjenning i kommunestyret: 02.09.2019

Reviderte bestemmelser vedtatt av kommunestyret 27.01.2021 (gjelder §1.10, §1.11 og §9.1)

Reviderte bestemmelser 04.05.2021, vedtatt av kommunestyret sak 108/21, 16.06.2021 etter mekling (ny § 5.1.5)

§ 1.0 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Virkeområde

- 1.1.1 Disse bestemmelser til kommuneplanens arealdel er gitt i medhold av Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 2008 (forkortet til pbl.) § 11-9 til 11-11, og gjelder for hele kommunen.
- 1.1.2 Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jfr. pbl. § 12-1, 2.ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse til tiltak iht. pbl. § 1-6.

§ 1.2 Forholdet til gjeldende planer

- 1.2.1 Gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner gjelder fortsatt (såfremt de ikke er blitt opphevet av tidligere planvedtak). Ved eventuell motstrid mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder sistnevnte foran kommuneplanens arealdel med bestemmelser. Med motstrid menes ikke eventuelle utvidete krav til dokumentasjon gitt i disse bestemmelser.

§ 1.3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

- 1.3.1 I områder avsatt til byggeområder kan det ikke utføres arbeid som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, første ledd bokstavene a, b, d, k, og l, før området inngår i reguleringsplan.
- 1.3.2 For områder avsatt til råstoffutvinning, kan vesentlig utvidelse av driften ikke finne sted uten etter godkjent reguleringsplan.

§ 1.4 Unntak fra plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1)

- 1.4.1 Påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse er unntatt fra plankravet. Oppføring av inntil 4 eneboliger eller 2 tomannsboliger i eksisterende boligområde og fradeling av tomt til samme formål er også unntatt fra krav om detaljregulering. Vilåret er at disse bestemmelsenes krav om uteareal, utnyttelse m.m. overholdes. Unntatt er også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. Rammeplan for avkjørsler må legges til grunn.
- 1.4.2 Dersom ny bebyggelse vil grense til eksisterende boliger, kan det likevel kreves detaljregulering.

§ 1.5 Krav om rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4 og nr. 8)

- 1.5.1 Byggeområder som åpner for ny utbygging kan ikke tas i bruk før det foreligger nødvendig sosial infrastruktur, teknisk infrastruktur og grønn infrastruktur. Reguleringsplaner skal inneholde nødvendige rekkefølgebestemmelser som sikrer dette.

§ 1.6 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2, jfr. pbl. §17-2)

- 1.6.1 For alle utbyggingsområder skal behovet for utbyggingsavtale vurderes, både ved utbygging, fortetting og fornyelse/transformasjon.
- 1.6.2 Utbyggingsavtalene skal sikre en rasjonell gjennomføring av utbygging etter kommunal arealplan, og omhandle kostnadsfordeling og utbygging av teknisk og grønn infrastruktur i utbyggingsområdene.
- 1.6.3 Utbyggingsavtalen skal suppleres med infrastrukturavtale som tilleggsavtale der hvor det er relevant eller nødvendig.

§ 1.7 Byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 1-8, annet ledd)

- 1.7.1 Med mindre annet er bestemt gjennom reguleringsplan, er det ikke tillatt å sette i verk andre tiltak enn fasadeendringer, jfr. pbl. § 1-6, i et belte nærmere enn 100 meter fra strandlinjen langs vassdragene.

§ 1.8 Jordvern

- 1.8.1 Jordvern skal være et hovedhensyn i arealdisponeringen av dyrka og dyrkbar mark i Fet kommune.

§ 1.9 Vannkvalitet og miljøkvalitet i og langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-11 nr. 5)

- 1.9.1 Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstillende fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske. Oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er ikke tillatt, Jfr. vannressursloven § 11.
- 1.9.2 Det er ikke tillatt, uten godkjenning fra kommunen, å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på 10 m fra elvekant og 6 m fra bekkekant, Jfr. vannressursloven § 11. Normal skjøtsel og uttak til ved innenfor denne sonen skal meldes til kommunen før utførelse av tiltaket iverksettes. Arbeid eller tiltak i kantsonene må ikke medføre biotopendring, eller bidra til økt avrenning av løsmateriale til vassdraget.
- 1.9.3 Lukking av bekker og elver er ikke tillatt Jfr. Vannressursloven § 7.

§ 1.10 Flomtruede områder (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 1.10.1 Ved bygge- og anleggstiltak i flomtruede områder – jfr. § 9.1 Temakart «Flomsoner 200 års flom og aktsomhetssoner», skal tiltakets sikkerhetsklasse fastslås og byggverk plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til gjentagelsesintervallene for flom som er angitt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2.
- 1.10.2 I flomtruede områder langs Glommavassdraget er det ved bygge og anleggstiltak i sikkerhetsklasse F2, ikke tillatt å oppføre topp fundament / grunnmur lavere enn nivået for 200-års flom som vist på flomsonekart utarbeidet av NVE – jfr. § 9.1 Temakart «Flomsoner 200 års flom og aktsomhetssoner». Dette tilsvarer minimum kote 106,0 moh. + 0,5 m. sikkerhetsmargin, ved Glommas utløp i Øyeren, angitt ut ifra høydegrunnlag NN2000.

§ 1.11 Geotekniske undersøkelser (pbl. § 11-9)

- 1.11.1 Behovet for grunnundersøkelser skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Kommunen kan kreve supplerende undersøkelser.

- 1.11.2 I områder under marin grense, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og/eller ved søknad om tiltak, gjennomføres en vurdering av fare for kvikkleireskred i henhold til NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred og byggteknisk forskrift (Tek 17) § 7-3.
- 1.11.3 Ved tiltak i kartlagte faresoner for kvikkleire – jfr. § 9.1 Temakart, kan ikke disse igangsettes før det er dokumentert at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred og byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

§ 1.12 Forurensning (pbl. § 11-9 nr. 8)

- 1.12.1 Før 1. gangs behandling av detaljreguleringsplan, skal eventuelle forekomster av forurensning i grunnen være dokumentert og det skal være fremlagt planer for håndtering av disse.
- 1.12.2 Ved deponering av masser kreves det alltid dokumentasjon av radoninnhold og eventuelt innhold av forurensning. Det skal kunne dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter, jfr. definisjon i naturmangfoldloven.
- 1.12.3 Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan det stilles krav om dokumentasjon av vannkvalitet både før og etter gjennomføring av tiltaket.

§ 1.13 Støy (pbl. § 11-9 nr. 8)

- 1.13.1 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak som berøres av støyproblematikk, stilles det krav til at dokumentert støynivå tilfredsstiller anbefalte krav gitt i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2016. Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreducerende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene for støy gitt i T-1442/2016 jfr. tabell 3.
- 1.13.2 Bygge og anleggsstøy skal begrenses så godt det lar seg gjøre. Spesielt støyende virksomhet skal legges til tider på døgnet da det er til minst sjenanse for naboer. Retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442/2016, kapittel 4.

§ 1.14 Stråling og nettstasjoner

- 1.14.1 Ved tiltak som fører til at boliger, barnehager og/eller skoler kommer 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 dokumenteres.

- 1.14.2 Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.
- 1.14.3 Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNF- områder, samt i areal regulert til utbyggingsformål. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser. Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

§ 1.15 Overvannshåndtering og konsekvenser av klimaendringer (pbl. § 11-9 nr. 8)

- 1.15.1 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak, skal det dokumenteres hvordan overvannet skal håndteres. Overvannshåndtering skal primært løses innenfor det regulerte området.
- 1.15.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det foretas vurdering av konsekvenser av klimaendringer på lang sikt, og hvordan tilpasninger kan gjøres.

§ 1.16 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 7)

- 1.16.1 Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse iht. pbl. §30-3.
- 1.16.2 I sentrumsområdene og områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til hensynssone bevaring, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.
- 1.16.3 Det tillates ikke oppføring av lyssatt reklameskilt i områder avsatt til bolig, med unntak av forretninger eller annen næringsvirksomhet som betjener boligområdet.
- 1.16.4 Markiser, skilt og andre innretninger som rager ut over fortau og annen offentlig grunn skal plasseres slik at de ikke reduserer eller hindrer tilgjengelighet og effektiv innsats fra brannvesenet.

§ 1.17 Rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveinett (pbl. § 11-10 nr. 4)

- 1.17.1 Fet kommunes rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveinett med inndeling i ulike holdningsklasser skal legges til grunn ved søknad om tiltak som medfører utvidet eller endret bruk av eksisterende avkjørsler, og ved behov for nye avkjørsler. Det er utarbeidet egne retningslinjer som beskriver bruken av de ulike holdningsklassene.

§ 1.18 Terrenginngrep (pbl. § 20-1)

- 1.18.1 Terrenginngrep i LNF-områder, som overstiger 1,0 meter og/eller 1000 m² regnes som vesentlig terrenginngrep og er søknadspliktig. Ved endringer på dyrka- og dyrkbar jord, skal det etter tiltakets utførelse fremdeles være dyrka- og dyrbar jord. Ved mottak av masser kreves det alltid dokumentasjon av massenes opphav.
- 1.18.2 Terrenginngrep i øvrige områder, som overstiger 0,5 meter og/eller 100 m² regnes som vesentlig terrenginngrep og er søknadspliktig.

§ 1.19 Fastsettelse av overtredelsesgebyr (pbl. § 32-8)

- 1.19.1 Brudd på disse bestemmelser vil kunne medføre illeggelse av overtredelsesgebyr overfor de ansvarlige. Overtredelsesgebyrets størrelse skal settes i forhold til forseelsen og kan maksimalt være på 2 millioner kroner.

§ 1.20 Grønn grense (pbl. § 8-2)

- 1.20.1 Minimum 80 % av fremtidige boliger- og arbeidsplasser skal etableres innenfor «grønn grense» som vist i vedlagt temakart. Resterende 20 % kan plasseres utenfor, jfr. Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus.

§ 1.21 Renovasjon (pbl. § 12-7)

- 1.21.1 Løsning for renovasjon skal fastsettes i den enkelte reguleringsplan, vurdert etter områdets behov.

§ 2.0 PARKERING OG FRIKJØPSORDNING

§ 2.1 Parkeringskrav for bil og sykkel (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 2.1.1 Det stilles følgende krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt eller organisert som felles parkering. Det skal avsettes minimum 18m² inklusive manøvreringsareal pr. biloppstillingsplass i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Kommunens frikjøpsordning for parkeringsplasser kan søkes benyttet som alternativ til oppfyllelse av minimumskrav gitt i § 2.5.
- 2.1.2 I alle nye næringsbygg skal minst 20 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

- 2.1.3 Halvparten av biloppstillingsplassene til boliger skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil.

§ 2.2 Forretning, kontor og annen næringsvirksomhet

- 2.2.1 Forretning, kontorer, næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser på fellesareal på egen tomt, eller på fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning, alternativt i offentlig tilgjengelige parkeringshus.
- 2.2.2 For forretning skal det etableres maksimum 2,5 parkeringsplasser pr. 100 m² bruksareal (BRA) på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.
- 2.2.3 For kontor skal det etableres maksimum 1.5 parkeringsplasser pr. 100 m² bruksareal (BRA) på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.
- 2.2.4 Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m² bruksareal (BRA), fortrinnsvis under tak.
- 2.2.5 Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass til MC pr. 500m² bruksareal (BRA).

§ 2.3 Offentlige og private institusjoner

- 2.3.1 I offentlig og privat tjenesteyting eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Kravet til antall parkeringsplasser fastsettes i reguleringsplan.
- 2.3.2 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal ved behov avsettes til bevegelseshemmede.
- 2.3.3 Det skal legges til rette for sykkel og MC-parkering, fortrinnsvis på bakkeplan under tak, eller i garasjekjeller.
- 2.3.4 Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m² bruksareal (BRA), og minimum 1 parkeringsplass til MC pr. 500 m² bruksareal (BRA).

§2.4 Boligbebyggelse

- 2.4.1 For boligbebyggelse av type frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt.

- 2.4.2 For boligbebyggelse av type konsentrert småhusbebyggelse, skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt eller 1,5 parkeringsplass på felles parkering.
- 2.4.3 For boligbebyggelse av type blokk/leiligheter, settes kravet til minimum 0,5 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt på bakkeplan eller i garasjeanlegg for boenheter opp til 80 m² bruksareal (BRA), og til minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter større enn 80 m² bruksareal (BRA)
- 2.4.4 For leiligheter skal det etableres 2 sykkelplasser pr. boenhet, fortrinnsvis på bakkeplan under tak, eller i garasjekjeller.

§ 2.5 Frikjøpsordning for parkeringskrav (pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

- 2.5.1 Kommunen kan samtykke i at det i stedet for etablering av parkeringsplass på egen grunn, eller på privat fellesareal, blir innbetalt et beløp til kommunen pr. manglende parkeringsplass. Der det er gitt både et minimums- og et maksimumskrav ved beregning av antall parkeringsplasser, skal minimums tallet legges til grunn ved en eventuell frikjøpsordning. Frikjøpsbeløpet pr. parkeringsplass fastsettes av kommunen, og revideres hvert år i forbindelse med behandling av gebyrregulativet.
- 2.5.2 Beløpet skal være innbetalt til kommunen senest når brukstillatelse foreligger.
- 2.5.3 Frikjøpsbeløpene avsettes til eget parkeringsfond for bruk til parkeringsanlegg med tilhørende investeringer og andre trafikktiltak.
- 2.5.4 Frikjøpsordningen gjelder ikke for sykkel eller MC parkering.

§3.0 ESTETIKK

§ 3.1 Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak

- 3.1.1 I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter og virkning, både i forhold til tiltaket isolert sett, omgivelsene og fjernvirkningen av tiltaket.
- 3.1.2 Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler, at nye bygge- og anleggstiltak harmonerer med stedets byggeskikk og at det tas hensyn til kulturlandskapet.

- 3.1.3 Det skal utarbeides en mer grundig estetisk analyse, der tiltak antas å få fjernvirkning eller skal lokaliseres som landemerke.
- 3.1.4 All skilting og reklame skal vurderes. I Fetsund og langs riksveiene skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.
- 3.1.5 Ved planlegging og bygging av vei, jernbane og andre samferdselstiltak, skal det stilles krav til og kreves redegjørelse for estetiske tiltak.
- 3.1.6 Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

§ 4.0 UNIVERSELL UTFORMING

§ 4.1 Krav om universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 4.1.1 I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt.
- 4.1.2 Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005) skal legges til grunn for krav til universell utforming i plan- og byggesak, samt ved utarbeidelse av utbyggingsavtaler.
- 4.1.3 I områder for bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, der prosjektene innebærer utbygging av 10 boenheter eller flere, skal minimum 30 % av boenhetene være universelt utformet.
- 4.1.4 I områder med spesielt vanskelig topografi og/eller i områder med spesielle naturkvaliteter, skal grad av universell utforming vurderes.
- 4.1.5 Alle nye bussholdeplasser (gjelder også ved rehabilitering) som er tilknyttet et G/S-veisystem eller fortau skal utformes etter Statens vegvesen sin håndbok 278.
- 4.1.6 Det skal etableres ledelinjer i vei- og gatenettet mellom viktige samfunnsfunksjoner innenfor sentrale områder av kommunen.
- 4.1.7 For alle virksomheter skal det etableres biloppstillingsplasser tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal plasseres så nær hovedinngang som mulig.

§ 4.2 Utforming og materialbruk (pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 6)

- 4.2.1 Utforming og materialbruk i løsninger laget etter prinsippene om universell utforming skal være en integrert del av designet, og ikke spesialtilpassede egne løsninger. Det skal utformes trygge og logiske forbindelseslinjer.

§ 5.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Forholdet til gjeldende planer, krav om regulering og rekkefølge (pbl. § 11-9 nr. 1)

- 5.1.1 Der annet ikke er bestemt gjennom gjeldende reguleringsplan eller kommunedelplan for Fetsund sentrum, gjelder disse bestemmelser.
- 5.1.2 I soner avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, er det et generelt krav om regulering og en forutsetning at rekkefølgebestemmelser sikrer at nødvendig sosial, teknisk og grønn infrastruktur er gjennomført før området kan tas i bruk.
- 5.1.3 Warå Mølle: Innenfor området kan det bygges maksimalt 150 boliger, småhusbebyggelse. Utbygging skal ta hensyn til flom, vassdraget med kantsone, jernbanen og støy, kulturminnene og bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med kryssing av fv. 172 Rovenveien tilrettelegges.

§ 5.2 Krav til utnyttelse, uteareal mv. for arealer avsatt til bolig (pbl. § 11-9 nr. 1)

Dersom annet ikke er angitt gjennom reguleringsplan, gjelder følgende for områder avsatt til boligbebyggelse:

- 5.2.1 For eneboliger skal det avsettes privat uteoppholdsareal på min. 300 m² pr. bolig. For leiligheter skal det avsettes felles uteoppholdsareal på min. 50m² pr. bolig, hvorav 10m² kan være på balkong. For leiligheter nært sentrum og kollektivknutepunkt kan det gjennom reguleringsprosess vurderes lavere krav. For andre boligtyper kreves min. 200 m² pr. boenhet. Minst 50 % av kravet til privat- og felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00, vårjevndøgn.
- 5.2.2 For sekundærleiligheter (max. 70 m² BRA) kreves min. 50 m² uteoppholdsareal. Arealkravet skal dekkes på tomten bygningen ligger på. Areal brattere enn 1:3 etter utbygging skal ikke regnes inn som del av uteoppholdsareal.

- 5.2.3 Uteoppholdsarealet skal være samlet. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes. For leiligheter nært sentrum og kollektivknutepunkt kan det gjennom reguleringsprosess vurderes om deler av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser, forutsatt at de er universelt tilgjengelig.
- 5.2.4 For eiendom som bygges ut med mer enn 4 boenheter skal det avsettes felles nærlekeplass på min. 50 m² for barn, innen 50 meter fra boligene.
- 5.2.5 Fellesareal ferdigstilles samtidig med boligene. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av leke- og oppholdsarealet.
- 5.2.6 Bebygd areal skal ikke overstige 20 % av netto tomt. (BYA = 20%)
- 5.2.7 Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom, og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.
- 5.2.8 Flate tak over 300 m² skal ha permeable takflater.
- 5.2.9 Nye eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, skal være i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.

§ 5.3 Krav til tomtestørrelse ved fradeling i uregulert område (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 5.3.1 Nye tomter for frittliggende småhusbebyggelse bør ikke være mindre enn henholdsvis 700m² for eneboliger og 900 m² for tomannsboliger, og ikke brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

§ 5.4 Gesims- og mønehøyde for boliger (pbl. § 11-10 nr. 2)

- 5.4.1 Maksimal tillatt gesimshøyde er 6 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 meter, med mindre annet er vedtatt gjennom gjeldende reguleringsplan. Byggehøyder måles i henhold til retningslinjene i teknisk forskrift.

§ 5.5 Garasjer/uthus/carport (pbl. § 11-10 nr. 2)

- 5.5.1 Frittstående garasjer skal ikke ha mønehøyde på mer enn 4,5 meter over garasjegulv, og kan bare oppføres i 1. etasje.
- 5.5.2 I reguleringsplaner der garasjer er angitt med egne byggegrenser eller byggelinjer, skal disse følges. Dersom byggegrensen mot regulert offentlig vei er mindre enn 6 meter, skal garasje med innkjøring vinkelrett på veien likevel plasseres minst 6 meter fra regulert vei.

- 5.5.3 I uregulerte områder skal garasje med innkjøring vinkelrett på veien plasseres minimum 6,5 meter fra vei/fortau. Garasje med innkjøring som ligger parallelt med veien skal plasseres minimum 1 meter fra tomtegrense. Dette er minimums-avstander, som ved behov skal økes for å kunne tilfredsstille krav til friskt ol.

§ 5.6 Lekeplasser (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved regulering av nye boligområder eller fortetting/utvidelse av eksisterende boligområder gjelder følgende krav til lekeareal:

- 5.6.1 Ved detaljregulering av mer enn 4 boenheter skal det vises som del av planløsningen nærlekeplass for variert lek og opphold på minimum 50 m² for barn innen 50 meter fra boligene.
- 5.6.2 Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av leke- og oppholdsarealet. Minst 50 % av kravet til lek- og oppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00, vårjevndøgn.
- 5.6.3 For hver 10. boenhet skal det avsettes nærlekeplass på min 150 m² med maksimal avstand på 50 meter fra boligene.
- 5.6.4 For hver 30. boenhet skal det i tillegg avsettes områdelekeplass på min. 1500 m² med maksimal avstand på 150 meter fra boligene.
- 5.6.5 For hver 100 boenhet skal det i tillegg avsettes en strøkslekeplass på minimum 3000 m² egnet for ballaktiviteter, med maksimal avstand 600 meter fra boligene.
- 5.6.6 Lekeplassene skal lokaliseres slik at de skjermes for trafikk, forurensning, støy og ha trafiksikker adkomst.

§ 5.7 Møteplasser (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 5.7.1 Det skal innenfor sentrumsområder og boligområder etableres offentlige møteplasser og private fellesareal som innbyr til felles lek og opphold. Innhold og størrelse skal tilpasses områdenes funksjon og plassering. I forbindelse med regulering skal det redegjøres for hvordan dette er tenkt løst for planområdet.

§ 5.8 Byggegrenser mot ravinedaler

- 5.8.1 Mot raviner i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det settes en byggegrense på minimum 15 meter fra knekkpunkt ravine/flatt terreng, eller en avstand tilsvarende dybden på ravinen inntil eiendommen.

§ 6.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kommunal veinorm (pbl. § 11-9 nr. 3)

- 6.1.1 Ved planlegging og bygging av kommunale veier skal kommunens veinorm i sist vedtatte utgave legges til grunn. Der det er ønskelig skal det i planleggingen legges til rette for senere utvidelser.
- 6.1.2 Ved etablering av private veier og felles avkjørsler skal kommunens veinorm være førende.

§ 6.2 V/A-kapasitet (pbl. § 11-9 nr. 8)

- 6.2.1 I forbindelse med tiltak eller regulering, skal det alltid påses og dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet i V/A-nettet til å gjennomføre planen, og/eller hvordan nødvendig kapasitet skal oppnås. Det må alltid redegjøres for hvordan kravet til brannvannsdekning er tenkt løst. Ny infrastruktur må planlegges i tett samarbeid med ledningseier.

§ 7.0 LNF-OMRÅDER

§ 7.1 Spredt bebyggelse i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr. 2)

- 7.1.1 Det skal ikke bygges på dyrket mark eller vel arrondert dyrkbar mark. Det skal avsettes en buffersone på minimum 15 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.
- 7.1.2 Avkjørsel skal lokaliseres med tilknytting til kommunal vei, eller ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.
- 7.1.3 Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytting til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.
- 7.1.4 Nye byggetiltak skal vurderes i forhold til registrerte kulturminner.
- 7.1.5 Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.
- 7.1.6 På eksisterende bolig og næringseiendommer innenfor LNF-områdene kan det tillates påbygg, tilbygg, uthus og garasjer. Dersom det etter utbyggingen oppstår en samlet bebyggelse på mer enn 500 m² eller en gruppe på mer enn 5 boenheter, kan det stilles krav om reguleringsplan. Krav til uteareal, utnyttelse, gesims- og mønehøyder mv. gitt i § 5 (Bebyggelse og anlegg), gjelder også i disse områdene.

7.1.7 Ny bebyggelse skal underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter.

7.1.8 I områdene LNF-2 og - LNF-3, kan det bygges inntil det antall boenheter i planperioden som er angitt på plankartet.

§ 7.2 Fritidsbebyggelse i LNF-områder (pbl. § 11-9 nr. 5)

7.2.1 Mindre utvidelser av bestående fritidsbebyggelse kan tillates etter en totalvurdering av tiltaket. Tiltak på fritidseiendommer som etter gjennomføring medfører en total bygningsmasse på mer enn 100 m² BRA pr. hyttetomt, skal ikke tillates i LNF-områder.

§ 8.0 GRØNNSTRUKTUR

§ 8.1 Grønnstruktur og sammenhengende gang- og sykkelveinett (pbl. § 11-9 nr. 5)

8.1.1 Ved regulering av nye boligfelt skal det legges opp til et sammenhengende gang- og sykkelveinett, fortau og eventuelt turveier gjennom planområdet. Det skal legges opp til å etablere snarveier for gående og syklende, både i og ut av boligområder. Det er videre viktig at alle nye gangforbindelser kobles til eksisterende gangveisystem for å sikre et best mulig nettverk og enkel tilgang til både viktige målpunkt, nærliggende grøntområder og marka.

8.1.2 Langs turveier og gang- og sykkelveier skal det settes av et grønt belte med beplantning, eventuelt grønt dekke.

8.1.3 Kommunens turveinett skal forsterke koblingen mellom kommunens sentrale deler, og tilstøtende LNF-områder og marka.

§ 9.0 HENSYNSSONER

§ 9.1 Temakart

I tillegg til hensynssone som er vist i plankartet til arealdelen og angitt under, er det utarbeidet temakart for følgende forhold som det skal tas hensyn til ved planlegging og søknad om tiltak:

- grønn grense - jfr. planbestemmelsene § 1.20

- trafikkstøy - jfr. planbestemmelsene § 1.13
- rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveinett - med tilhørende retningslinjer
- flomsoner 200-års flom og aktsomhetssoner mot flom, inndelt i 3 kart: nordre, midtre og søndre del av kommunen – jfr. planbestemmelsene § 1.10
- kvikkleire - jfr. planbestemmelser § 1.11

Av hensyn til lesbarheten i kartet er disse skilt ut som egne temakart. Det er vist til tilhørende § i planbestemmelsene for hvert enkelt temakart (hensynssone).

§ 9.2 Faresoner (pbl. § 11-8 a)

9.2.1 Høyspenningsanlegg (normalt regionalnett) (H370)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget 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. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge. Det er normalt ikke hensynssone for jordkabler, heller ikke for luftledninger som er en del av distribusjonsnettet.

9.2.2 Hensynssone storulykke (H370) (pbl. § 11-8 a)

Det er ikke tillatt med oppføring av nye boenheter innenfor angitt hensynssone i plankart.

§ 9.3 Soner med særskilt angitt hensyn (pbl. § 11-8 c)

9.3.1 Soner med særlige hensyn til landskap (H550)

I disse sonene skal det tas særlig hensyn til kulturlandskapet. Tiltak som kan bidra til å forringe eksisterende kulturlandskap, bør ikke tillates.

§ 9.4 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

9.4.1 Sone for båndlegging i påvente av vedtak (H710) rv. 22 - Glommakryssing

I forbindelse med utarbeidelse av Kommunedelplan for rv. 22 – Glommakryssing gjøres båndlegging for følgende soner:

H710_0 – Vegtiltaket planlegges i dagløsning. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges Statens vegvesen, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 punkt a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra Statens vegvesen. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan.

H710_1 – Vegtiltaket planlegges i dagløsning. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges Statens vegvesen, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 punkt a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra Statens vegvesen. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan. Gjelder for 4 år, eventuelt med en forlengelse etter søknad til departementet.

H710_2 – Overgangssone mellom dagløsninger og overbygde- og /eller fjelltunnelløsninger. Innenfor sonen kan det være dagløsning, portalområder, fjelltunnel, tverrslag, rømningstunneler, overbygde løsninger som kulverter eller miljølokk mv. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges Statens vegvesen, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 punkt a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra Statens vegvesen. 4 år, eventuelt med en forlengelse etter søknad til departementet.

H710_3 – Vegtiltaket planlegges i tunnel. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan. Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger godkjenning fra Statens vegvesen. Tiltak over bakken derimot tillates uten Statens vegvesens godkjenning. Gjelder for 4 år, eventuelt med en forlengelse etter søknad til departementet.

9.4.2 Sone for båndlegging i påvente av vedtak (H710) barnehage

Hensynssone H710_7 er midlertidig båndlagt til fremtidig barnehage. Båndleggingen har en varighet på inntil 4 år og forutsetter at det innen denne fristen er gjennomført nødvendige konsekvensutredninger og at reguleringsplanarbeid er igangsatt.

9.4.3 Sone for båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Følgende områder er båndlagt etter vedtak i medhold av lov om naturvern:

- Hensynssone H720_1 – Breimosen Naturreservat
- Hensynssone H720_2 – Sørurneset Naturreservat
- Hensynssone H720_3 – Edelløvsjogsreservat

- Hensynssone H720_4 – Råsok Naturreservat
- Hensynssone H720_5 – Kongsrudtjern Naturreservat
- Hensynssone H720_6 – Nordre Øyeren Naturreservat

9.4.4 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Følgende område er båndlagt etter vedtak i medhold av lov om kulturminner:

- Hensynssone H730_1 – Fetsund lenser

