Nabolagsprofil

Flaenstubben 5

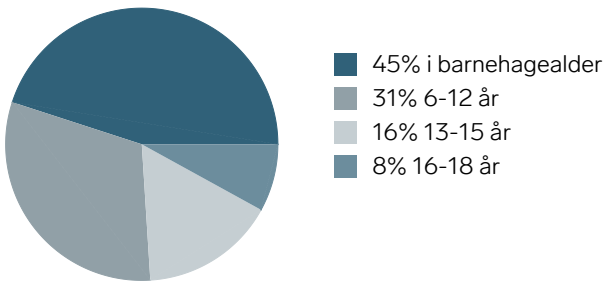
Offentlig transport

Valstad Linje 441, 461	6 min 0.6 km
Eidsvoll stasjon Buss, tog	15 min 13 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	15 min 13 km
Oslo Gardermoen	30 min

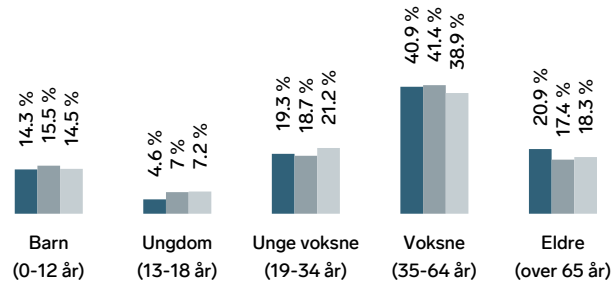
Skoler

Fenstad skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	8 min 6.4 km
Hoppensprett Akademiet Brårud (1-10 ... 114 elever, 8 klasser	12 min 10.7 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 27 klasser	15 min 14 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min 12.5 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	23 min 19.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ile	262	110
Kommune: Nes	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Fenstad barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 5 km
Knausen Fus barnehage (1-5 år) 81 barn	11 min 10.6 km
Hoppensprett Brårud (0-5 år) 34 barn	12 min 10.7 km

Dagligvare

Joker Fenstad Post i butikk, PostNord	7 min 5.7 km
Joker Brårud PostNord, søndagsåpent	10 min 9.9 km

Sport

Fenstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 6.3 km
Fenstad stadion Ballspill, fotball	8 min 6.3 km
Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	14 min
Spenst Årnes	20 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Egenerklæring

Flaenstubben 5, 2170 FENSTAD

12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Flaenstubben 5	Flaenstubben 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Walstad, Pål Jakob

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er ikke bad, annet enn utedo.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Jeg vet ikke om det er vann i krypkjeller.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Strømmen er koblet fra, så jeg vet ikke om det er feil på det elektriske anlegget.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er setningsskader grunnet tid og muligens grevling som har gravet under huset.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært en grevling under kjelleren over tid. Usikker på skadeomfang.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Usikkert ift mugg og sopp, men råte i veggen finnes. Usikkert omfang.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Pål Jakob Walstad

Date

2026-10-12

Identification

bankID Pål Jakob Walstad

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

NES KOMMUNE

Plan

Notat

Saksbehandler:	Kristoffer Andersen
Vår referanse:	21/2852- 51
Dato:	19.10.2026

Gbnr 7/12 - Flaenstubben 5, 2170 Fenstad - Kulturminnevurdering

I forbindelse med arbeidet med kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Nes ble det gjennomført en kartlegging av verneverdige bygninger i Nes kommune. Dette arbeidet ble gjort med utgangspunkt i SEFRAK-registeret i perioden 2015-2017.

Nybråten er en tidligere husmannsplass med tre kulturminneregistrerte bygninger. Bolighus, stabbur og verksted er vurdert til å være av høy verneverdi. Begrunnelsen for høy verneverdi er at bygningene har høy miljøverdi ettersom de er lesbare i landskapet med de store gårdene nede ved Vorma og husmannsplassene i åssidene. Videre har bygningene en høy aldersverdi og framstår forholdsvis opprinnelige fra byggeår.

Eiendommen ligger innenfor KULA-området (kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse) med hensynssone landskap med tilhørende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. I begrunnelsen fra Riksantikvaren for utvelgelsen heter det:

Oppover hele Vormadalen repeteres et mønster med gårder og tett bevokste raviner. På begge sider av elva finnes godt bevarte gårdstun med store midt-kammerbygninger, røde enhetslåver og gamle stabbur. Kontrasten mellom store gårdstun omkranset av vide jordbruksarealer og små husmannsplasser i skogkanten er noen steder fortsatt tydelig.

Nybråten er en del av dette mønsteret og dermed en del av begrunnelsen for at Vormadalen er kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

Ved søknadspliktige tiltak på eiendommen vil tiltakene bli vurdert opp mot registrerte kulturminneverdier på eiendommen.

Med hilsen
Kristoffer Andersen
kulturminnerådgiver

Nes kommune

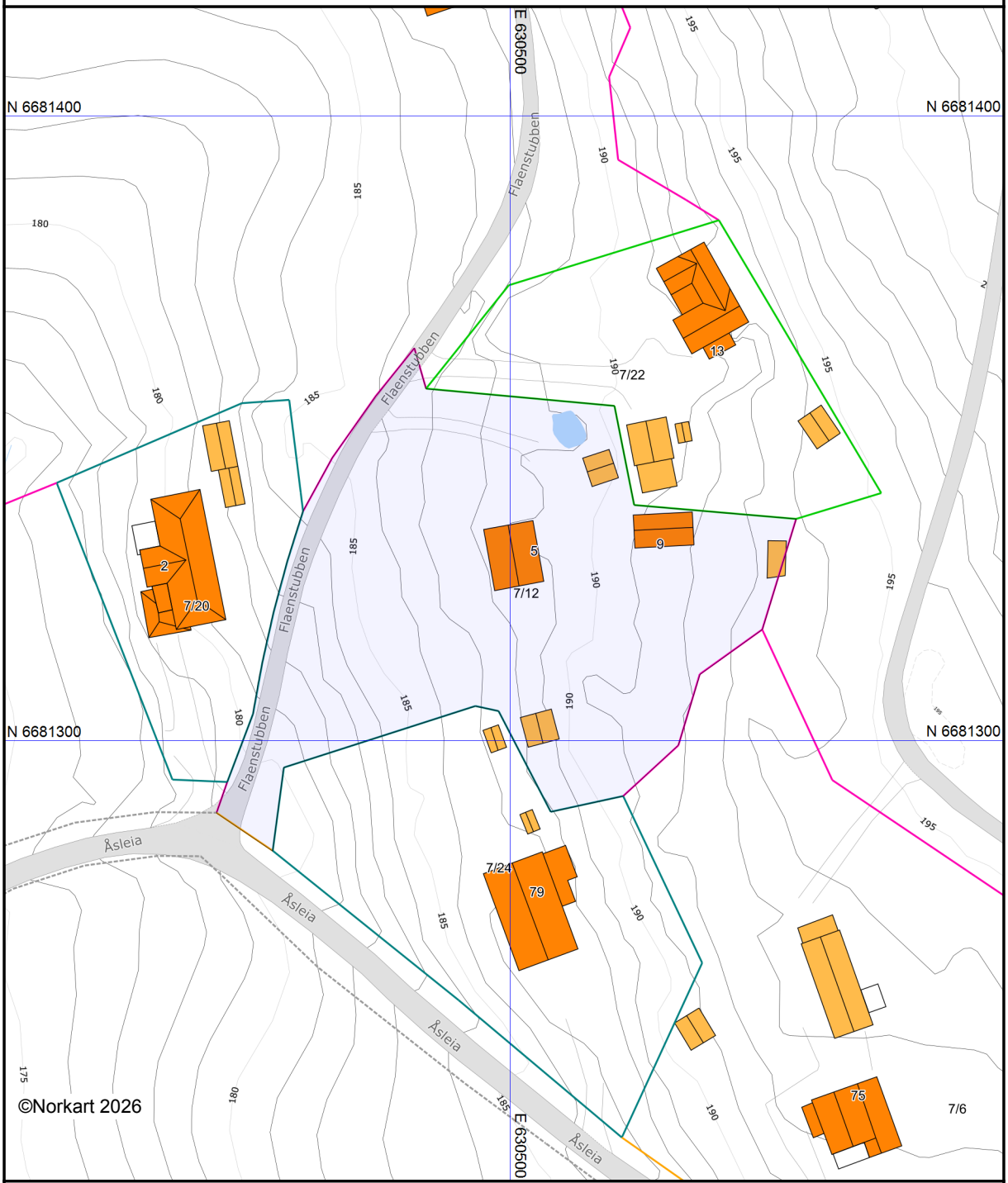
Grunnkart

Eiendom: 7/12
Adresse: Flaenstubben 5
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

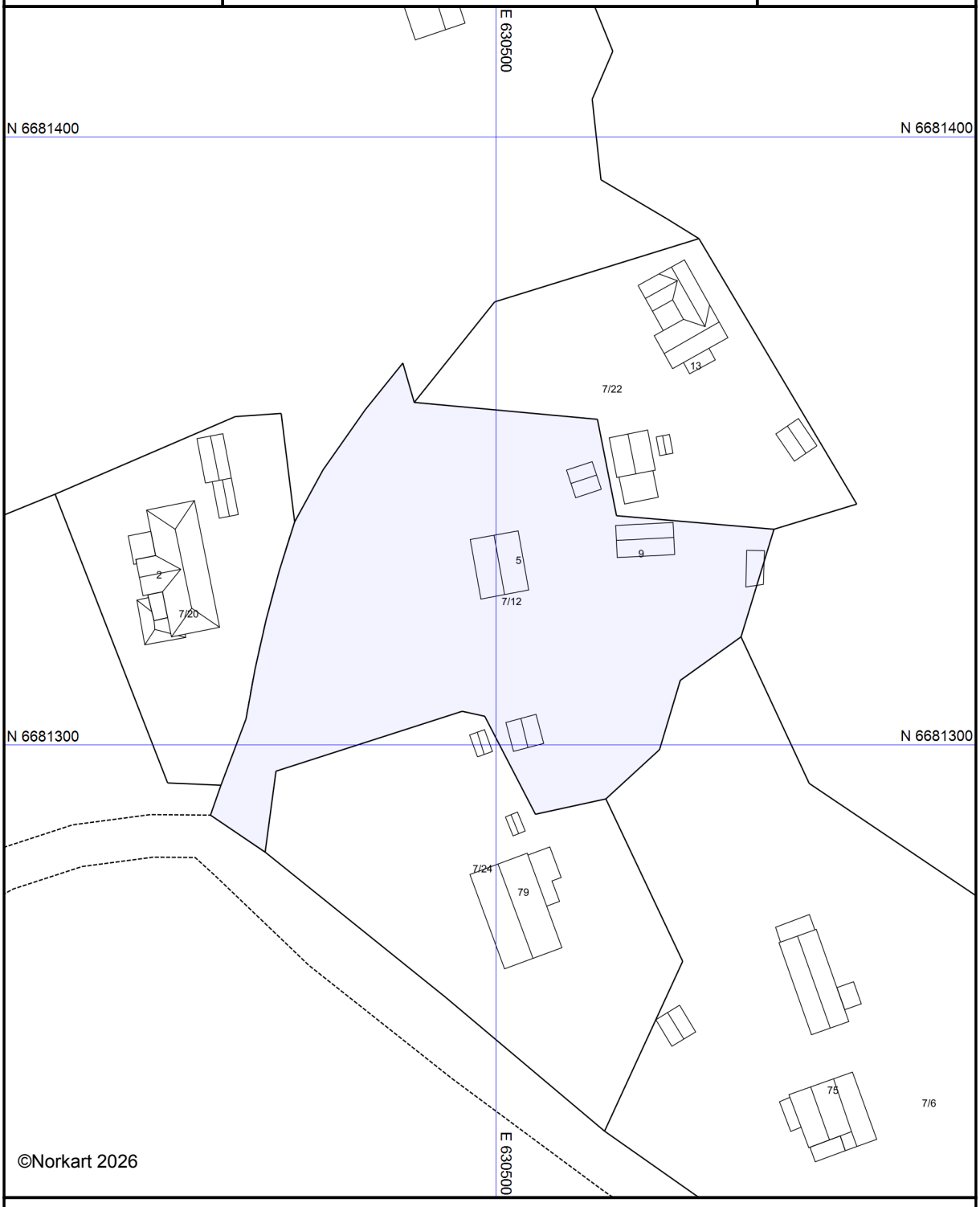
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/12
Adresse: Flaenstubben 5
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

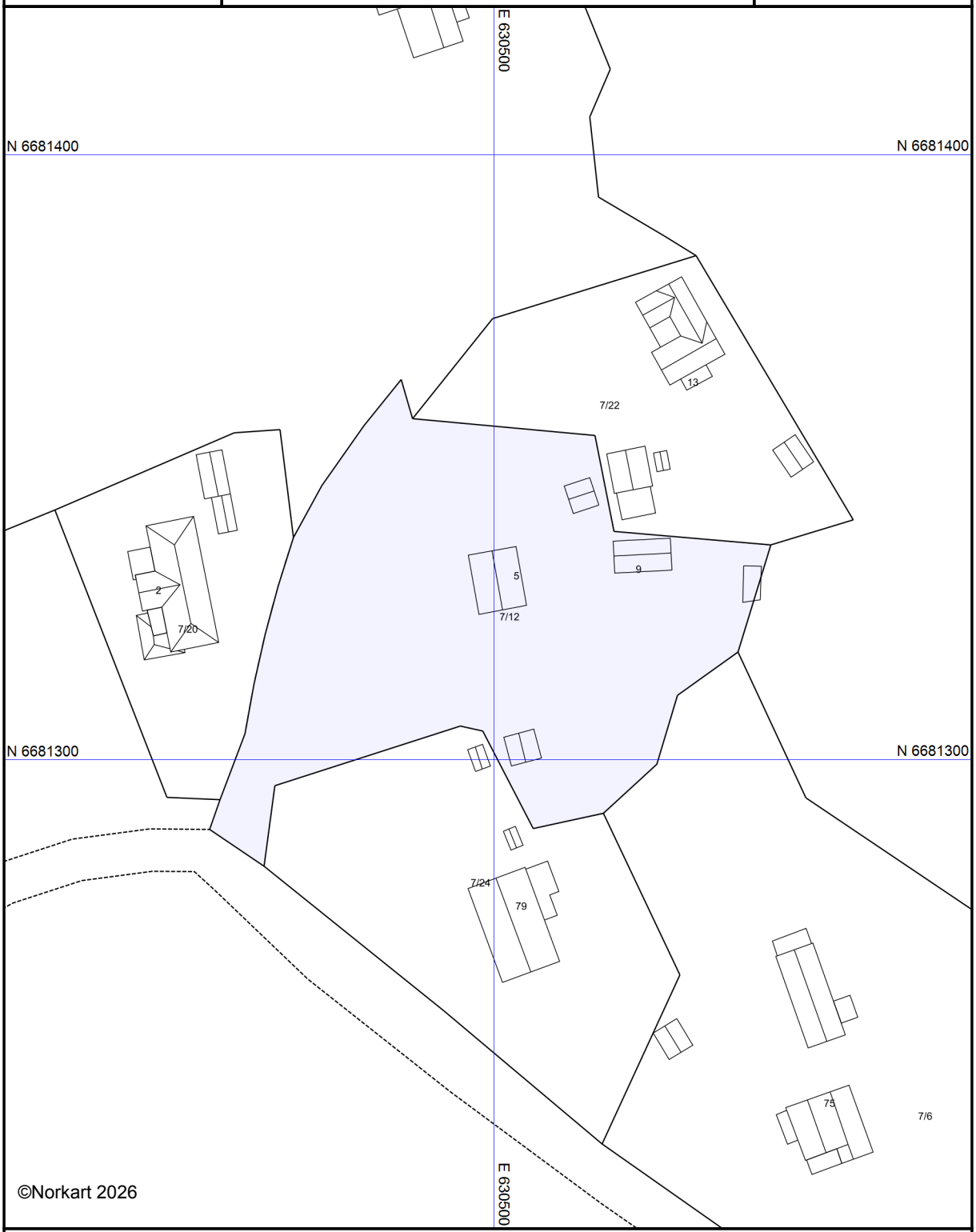
Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 7/12
Adresse: Flaenstubben 5
Utskriftsdato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Nes kommune
Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 12.10.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Flaenstubben 5, 2170 FENSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/1175/Planbestemmelser%20-%20Mindre%20endring%20KP.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 926 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 3 926 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H_550

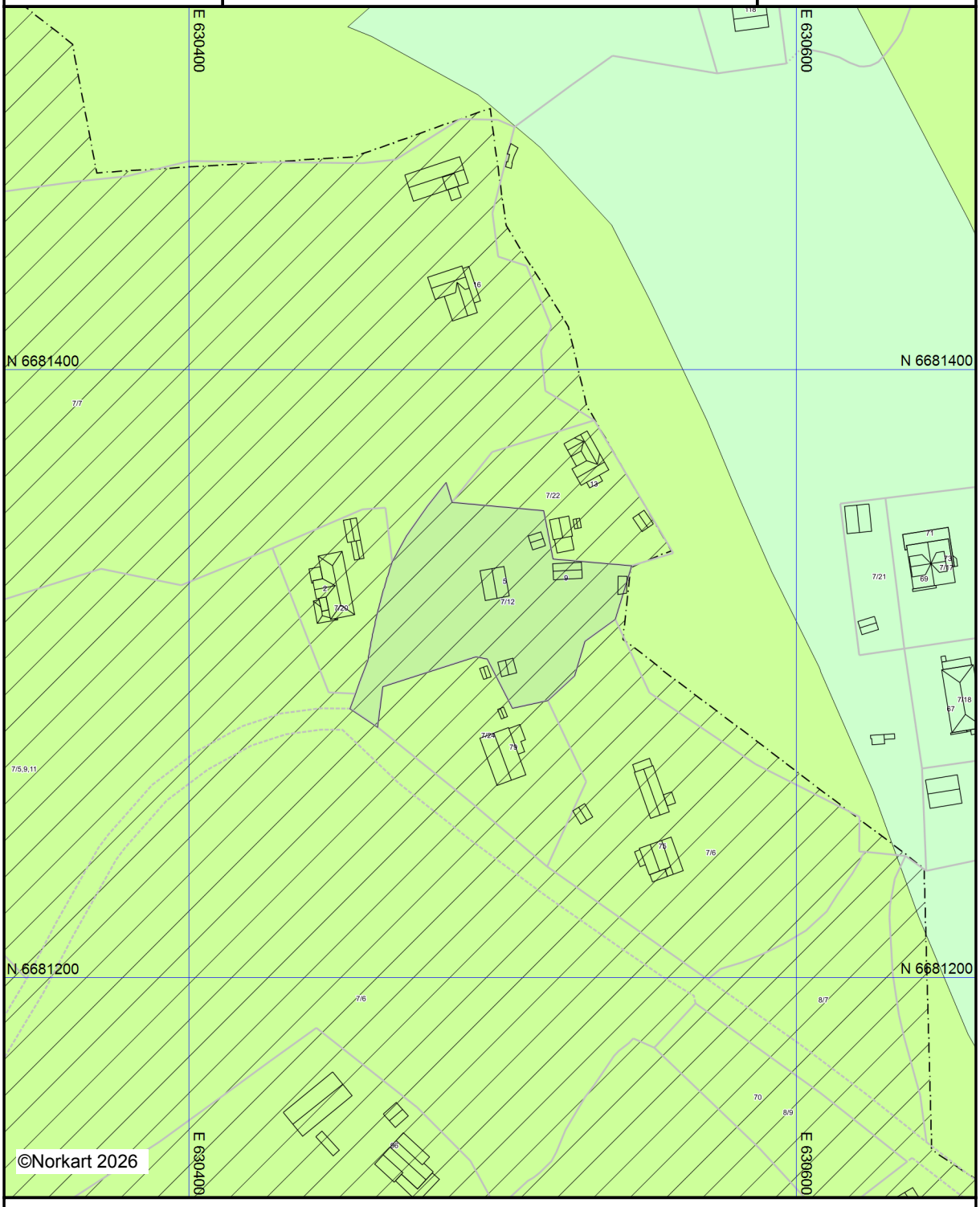
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/12
Adresse: Flaenstubben 5
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Nes kommune

Ledningskart

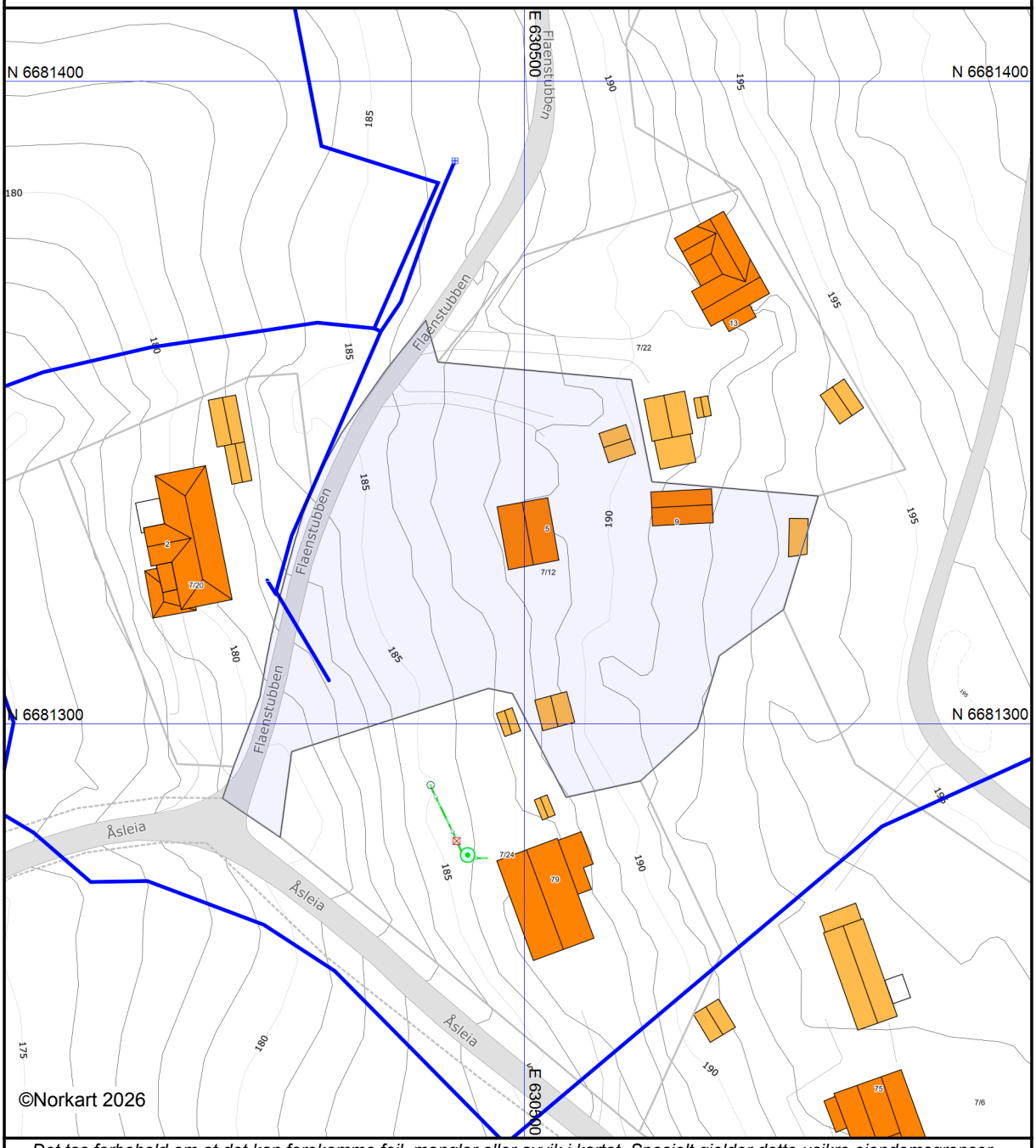
Eiendom: 7/12
Adresse: Flaenstubben 5
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NYBRÅTEN ØSTRE	Beregnet areal	3926.4
Etablert dato	08.06.1957	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.12.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [x] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	7/12
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	7/12
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	03.10.2008 09.11.2008	2007/3053 2008-109		 0236-Mnrmangler, 7/6, 7/12
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.10.2008 09.11.2008	2007/3053 2008-109		7/6 (-2483,6), 7/24 (2483,5) 0236-Mnrmangler, 7/12
Skylddeling Skylddeling	08.06.1957			7/8, 7/12

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6681332.99	630490.91	0	Ja	3926.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WALSTAD PÅL JAKOB F090675*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nedre Valstad 81 2170 FENSTAD	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	51734	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravminne	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	23.08.2026	Tilkn. eiendommer	7/7, 7/12, 7/20

Adresser

Vegadresse: Flaenstubben 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2170 FENSTAD	Kirkesogn	02070805 Fenstad

Grunnkrets	102 Ile	Tettsted	
Valgkrets	1 FENSTAD		

Vegadresse: Flaenstubben 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2170 FENSTAD	Kirkesogn	02070805 Fenstad
Grunnkrets	102 Ile	Tettsted	
Valgkrets	1 FENSTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151558976		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1800
2	151575137		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
3	151558968		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	151574750		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151558976: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1800

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	50
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1800	16.04.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Flaenstubben 5	H0101	7/12	50	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	50	0	50	0	0	0

2: Bygning 151575137: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	25
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25

Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Flaenstubben 9	H0101	7/12	25	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	25	0	25	0	0	0

3: Bygning 151558968: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/12	-	-	-	-	-

4: Bygning 151574750: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

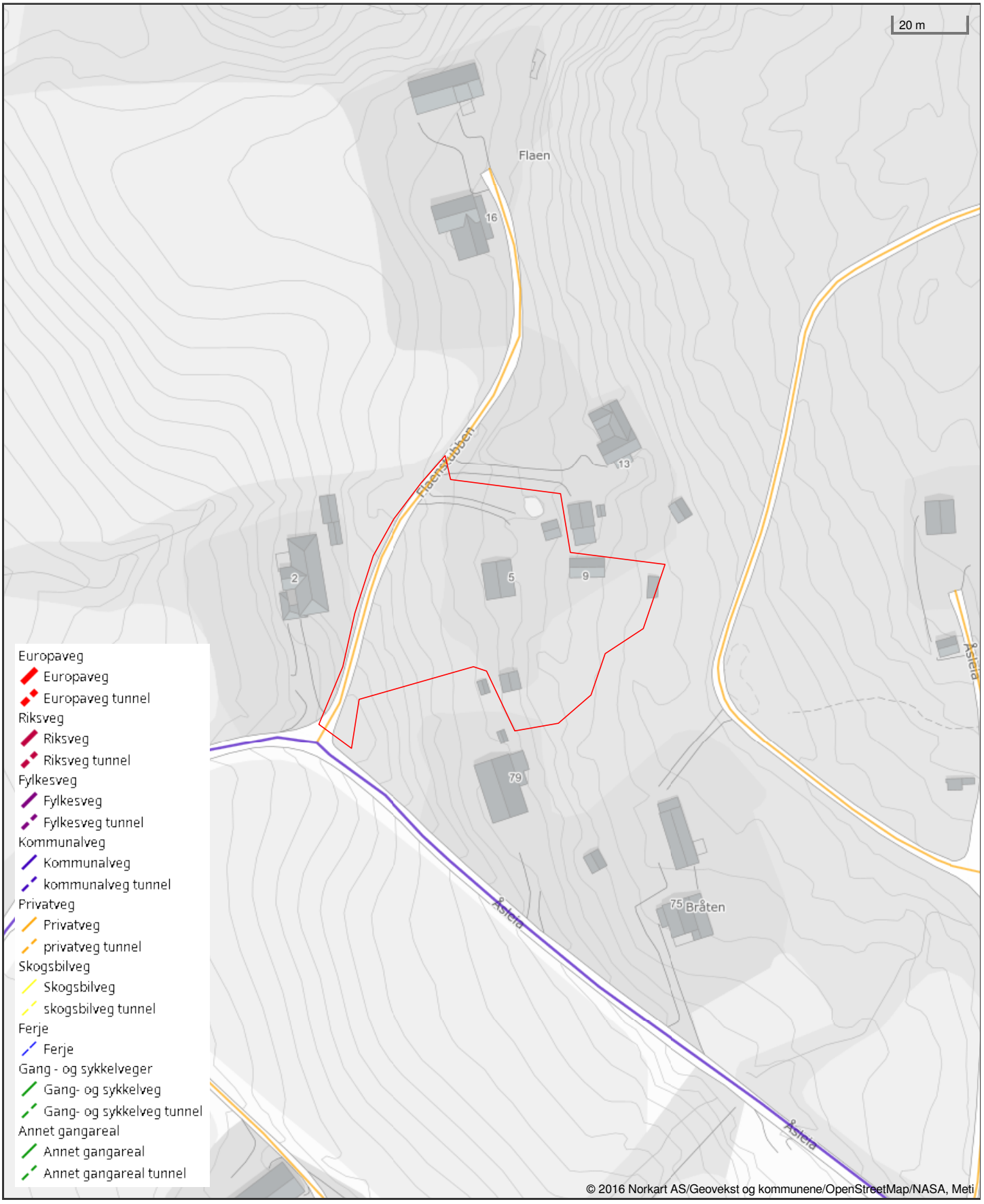
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/12	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 12.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 7/12//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 12.10.2026

Ortofotorapport for eiendom 3228 - 7/12//

Beste



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2024



2022



2022



2020



2016



2016



2012



2012



2012



2011



2011



2010



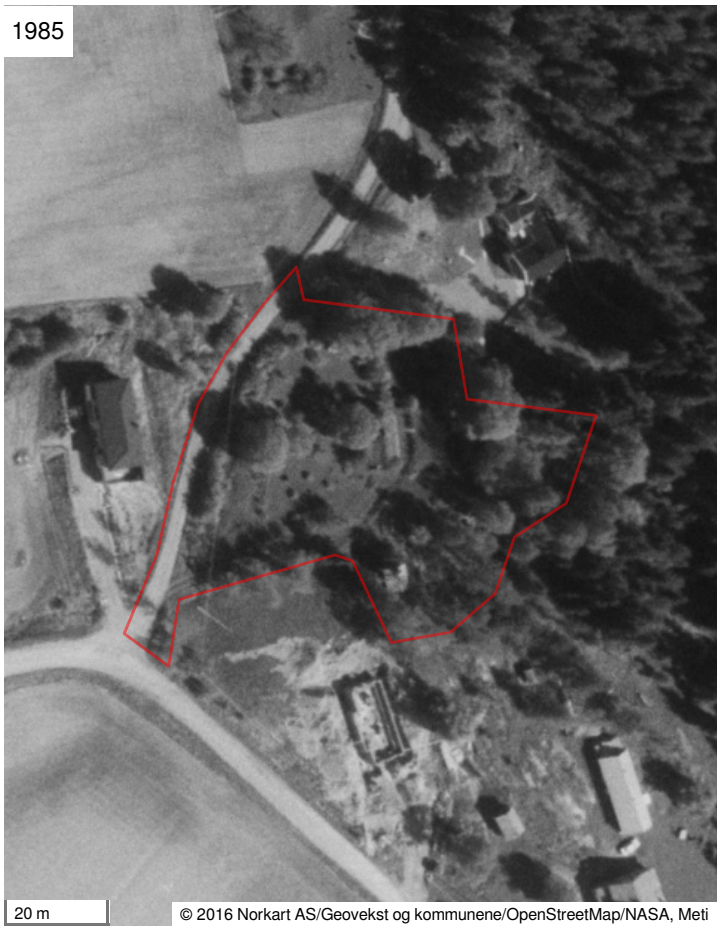
2008



2005



1985



1972

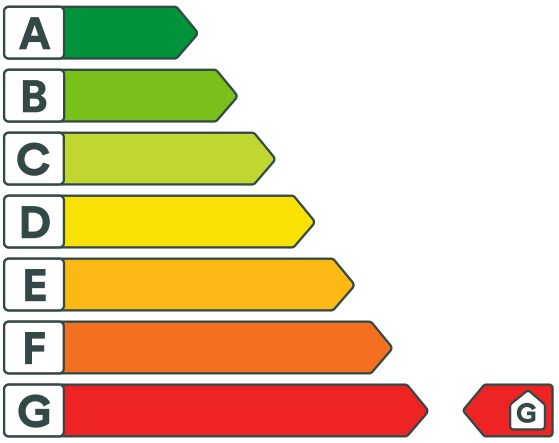


enova

Energiattest



Adresse **Flaenstubben 5, 2170 FENSTAD**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368034**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **151558976**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1800**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **750,06**

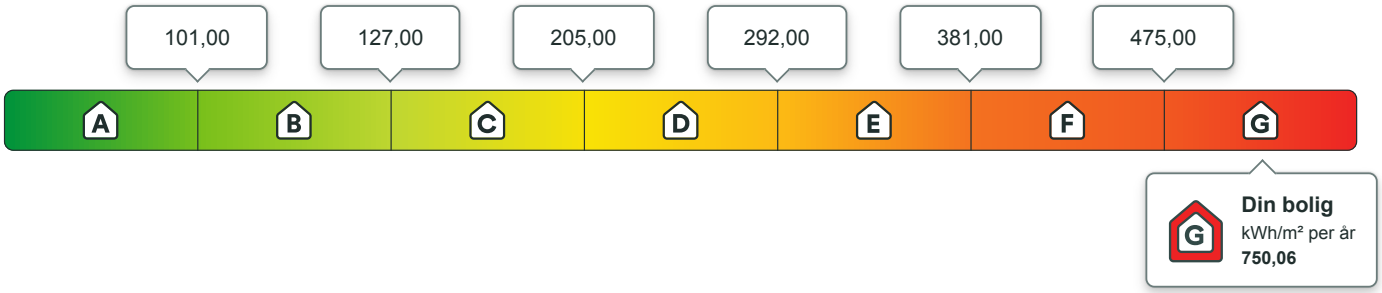
Flaenstubben 5, 2170 FENSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
46 480,95	**929,62**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Flaenstubben 5, 2170 FENSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Flaenstubben 5, 2170 FENSTAD

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 2: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 14: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

NES
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Nes kommunestyre 24.02.2026



Vedtatt dato:	Revidert dato:	Vår ref.:	Virksomhet/avdeling:
24.02.2026	16.12.2025	25/1656	Samfunn og miljø

Innholdsfortegnelse

Innledning 6

Virkningen av planen 6

Om bestemmelser 6

Om retningslinjer 6

§ 1. Generelle bestemmelser 7

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven 7

§ 1.1.1 Kommunedelplan for Årnes 7

§ 1.1.2 Reguleringsplaner 7

§ 1.2 Krav om reguleringsplan 7

§ 1.2.1 Krav om reguleringsplan 7

§ 1.2.2 Krav om samlet planlegging 7

§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak 8

§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse 8

§ 1.2.5 Frafall av plankrav ved mindre tiltak på jernbane 8

§ 1.3 Rekkefølgekrav 9

§ 1.4 Utbyggingsavtaler 9

§ 1.5 Midlertidige tiltak 9

§ 2 Natur, landskap, og miljø 9

§ 2.1 Naturverdier og landskap. 9

§ 2.2 Grønnstruktur og friluftslivsinteresser 10

§ 2.3 Forhold landbruksarealer 10

§ 2.3.1 Buffersone mot skogs- og jordbruksareal 10

§ 2.3.2 Bruk av landbruksjorda 11

§ 2.3.3 Gjenbruk av matjord 11

§ 2.4 Vassdrag 11

§ 2.4.1 Byggeforbud langs vassdrag 11

§ 2.4.2 Kantsoner langs vassdrag 11

§ 2.4.3 Bekkelukking 12

3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap 12

§ 3.1 Kulturminner og kulturmiljøer – generelt 13

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse 13

§ 3.3 Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak 13

§ 3.4 Kulturlandskap 14

§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning 14

§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål 14

§ 4.2 Støy på uteoppholdsarealer 14

§ 4.3 Krav til støyfaglig utredning Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak 14

§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet 14

§ 4.5 Luftforurensning 15

§ 4.6 Forurensing i grunn og vann 15

§ 5 Folkehelse og universell utforming 15

§ 5.1 Folkehelse 16

§ 5.2 Universell utforming 16

§ 6 Samfunnssikkerhet 16

§ 6.1 Geotekniske undersøkelser 16

§ 6.2 Flom 17

§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm. 17

§ 7 Masseforvaltning 18

§ 7.1 Massemottak og masseuttak 18

§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer 19

§ 8 Teknisk infrastruktur 20

§8.1 Kommunal norm 20

§ 8.2 Overvann 20

§ 8.3 Flomveier 22

§ 8.4 Avkjørsler 22

8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger 23

§ 9 Bebyggelse og anlegg 24

§ 9.1 Bolig 24

§ 9.1.1 Boligtype 24

§ 9.1.2 Utnyttelse og høyde 24
§ 9.1.3 Terrengtilpasning 24
§ 9.1.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter 25
§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse 25
§ 9.3 Bestemmelser til enkeltområder 26
§ 9.4 Uteoppholdsareal 28
§ 9.4.1 Uteoppholdsarealer - generelt 28
§ 9.4.2 Felles uteoppholdsareal 29
§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet 30
§ 9.5 Renovasjon 31
§ 9.6 Parkering 31
§ 9.6.1 Krav til parkering 31
§ 9.6.2 Utforming av parkeringsarealer 31
§ 9.6.3 Ladepunkt for el-bil 31
§ 9.6.4 Sykkelparkering 32
§ 9.6.5 Parkering for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse 32
§ 9.6.6 Parkeringsnorm 32
§ 10 Estetikk *(pbl. § 11-9 nr. 6)* 33
§ 10.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg 33
§ 10.2 Områder med sentrumsformål 34
§ 10.3 Skilt, reklame og lyssetting 34
§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsformål 35
§ 11.1 Generell bestemmelse 35
§ 11.2 Landbruksbebyggelse 35
§ 11.3 Kårbolig 36
§ 11.4 Eksisterende boligeiendommer i LNF 36
§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene 37
§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbebyggelse 37
§ 11.7 LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse 38
§ 12 Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner 40
§ 12.1 Kultur- og naturmiljø 40

§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa *42*

§ 12.3 Sikring av drikkevannskilder - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet *42*

§ 12.3.1 Asketjern (H110_1) 42

§ 12.3.2 Dragsjøen (H110_2) 43

§ 12.3.3 Dysttjennet (H110_3) 44

§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven *44*

§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred *45*

§ 12.6 Faresone - fare for flom *45*

Hensynssone - aktsomhetssone for flom *45*

§ 12.7 Hensynssone for høyspent *46*

§ 12.8 Hensynssone for raviner *46*

§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap *47*

§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde *47*

§ 12.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret *47*

Innledning

Virkningen 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 sette rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og kan supplere vedtatte reguleringsplaner. Kommuneplanens forhold til vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for 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 de 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.

§ 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

pbl. §1-5

§ 1.1.1 Kommunedelplan for Årnes

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

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

Ved motstrid i arealformål gjelder formål i sist vedtatte plan.

§ 1.1.2 Reguleringsplaner

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2012 gjelder foran kommuneplanen i sin helhet. Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2012. Reguleringsplan for Boligområde på Sandnes gård vedtatt 28.04.2004 videreføres i henhold til § 12.11.

Reguleringsplaner vil uansett 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.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan

pbl. §§11-9 nr. 1 og 12-1

§ 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, og l.

§ 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 næringseiendommer 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 §§ 11.1 – 11.5.
- Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse

I områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse – nåværende» tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring av inntil tre boenheter uten regulering.

I områder vist som " LNF- spredt boligbebyggelse/fritidsbebyggelse" tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring av inntil én boenhet.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun 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 framtidig fortetting eller transformasjon i boligområder.

§ 1.2.5 Frafall av plankrav ved mindre tiltak på jernbane

(pbl. §11-10 nr.1)

Mindre tiltak på eksisterende jernbane som er nødvendig for jernbanedriften, herunder drift, vedlikehold og fornyelse av jernbanen, tillates uten reguleringsplan. Fornyelse menes her som bytte/restaurering av eksisterende infrastruktur.

§ 1.3 Rekkefølgekrav

(pbl. §11-9 nr. 4)

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.

Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Nes kommune datert 10.12.2019 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.

§ 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 friluftsinteresser skal unngås.

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

Kommunen kan før tiltak 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 dyrka 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, konfliktdempende beplantning. Buffersonen skal redusere interessekonflikter (som støy, støv, lukt, sikkerhet ol.) mellom arealbrukskategoriene, og bidra til overvannshåndtering.

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

§ 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 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 skal det opprettholdes tilstrekkelig naturlig kantvegetasjon på minimum 20 meter for hovedvassdrag og 10 meter for øvrige vassdrag.

Mot dyrka 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 skal vurderes gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Kommunen kan kreve at bekkeløp åpnes. Bekkeløp og omkringliggende areal skal følge retningslinjene for klimatilpasset flomvannføring i Norges vassdrags - og energidirektorats (NVE) NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplaner.

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, Vorma, Drogga, Kampåa, Uåa/Fallåa, Sagstuåa og Dyståa. Avstand fra strandlinje måles i horisontalplanet ved normalvannstand.

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

Kantsoner langs vassdrag skal ivareta viktige verdier for økologiske funksjoner og friluftslivet, samt være flomsikring og forhindre 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.

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 ivaretatt dette gjennom tiltak i planen.

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse

Bygninger som er registrert med svært høy verneverdi i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2030 vedtatt 21.11.2017 tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.

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

Retningslinje:

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

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

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 tilfredsstilles.

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 støyreduserende 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

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

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge en vurdering av om det 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 forurensing.

§ 5 Folkehelse og universell utforming

(pbl. § 11-9 nr.5)

§ 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

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 50m² skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet. 50% av boliger under 50m² skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet ved utbygging av flere enn en boenhet.

§ 6 Samfunnssikkerhet

§ 6.1 Geotekniske undersøkelser

(pbl. § 11-9 nr.8 og 28-1 jf. 3-1 h))

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. pbl. § 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

(pbl. § 11-9 nr.3)

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.

(pbl. § 11-8 a)

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. 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 strålevernsmyndighetenes 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 friluftsinteresser (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 eiendomsgrense

Retningslinje:

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 mikrotesla, 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

(pbl. § 11-9 nr.6)

§ 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 som endrer terrenget anses som massemottak.

For tiltak som innebærer masseforflytning, som etablering av massemottak, 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 massemottak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan og/eller tillatelse til tiltak. Massemottak 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. Massemottak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning.

Ved etablering av massemottak skal det tas hensyn til nærliggende bebyggelse og virksomhet når det gjelder støv, støy, trafikk og rystelser fra virksomheten. Mottaksområdet 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 200m³ og som er beregnet på lokal snø fra tilliggende 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. Bakkeplaneringer kan ikke komme i konflikt med flomveier.

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

Retningslinje:

I forbindelse med regulering av område for uttak, gjenvinning og mottak av masser må følgende forhold utredes og eventuelle avbøtende tiltak fastsettes i planen:

- Type og kvalitet på masser, både tilførte og uttak
- Trafikkbelastning og trafikksikkerhet
- Støy- og støvbelastning
- Belastning på naturmiljøet
- Påvirkning av kulturmiljøet
- Påvirkning av friluftslivet
- Fare for forurensning
- Mottakskontroll
- Etterbruk av området
- Avslutningsdato

Det bør i forbindelse med regulering av områder for masseforvaltning vurderes å inkludere arealer for snødeponi.

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.

§ 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, inkludert slokkevann, og at avløpsanleggene tilfredsstiller kommunen sine krav til bortledning og rensing.

§ 8.2 Overvann

(pb.l § 11-9 nr.3)

Overvann skal så langt som mulig benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Det skal legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også bidrar til økt kvalitet i uteområder.

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, ledes til trygge flomveier og videre til resipient.

20-årsnedbør, med klimafaktor 1,5 skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende blågrønn faktor (trinn en og to i strategien).

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 og møte hovedflomvei videre ut av området og til nærmeste resipient.
- 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 fram 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 forurensningsnivå 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 (tretrinnsstrategien):

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 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 gjentaksintervall skal fordrøyes lokalt på en slik måte at det ikke medfører ulemper på kommunalt avløpssystem eller økt flomfare. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes. Det tillates maksimalt påslipp til kommunalt nett på 1 l/s per daa.

Avrenning fra ekstrem nedbør med 100-års gjentaksintervall skal sikres trygg avledning.

§ 8.3 Flomveier

(pbl. § 11-9 nr.3)

Det skal avsettes tilstrekkelig 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:

Flomveien skal sikre trygg avrenning til nærmeste resipient ved ekstrem nedbør slik at det oppstår minimal skade på omkringliggende områder.

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

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

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. Behovet for erosjonstiltak skal vurderes.

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. §§ 11-9 nr 3 og 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). Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Det tillates kun én 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 tilfredsstiller tekniske krav.
- Lite streng holdning: Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

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

§ 9 Bebyggelse og anlegg

(pbl. § 11-7 nr.1)

§ 9.1 Bolig

§ 9.1.1 Boligtype

Innenfor boligformål er det tillatt med boliger med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veger, 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.

Garasjen skal være underordnet bolig i størrelse og volum, og utnyttelsesgrad må overholdes.

For garasjer er maksimal mønehøyde 7 m og gesimshøyde 4 m.

Garasjer i KULA- området må tilpasses KULA-landskapet, ref. § 12.9.

Retningslinjer:

Enebolig skal ha minimum tomtestørrelse på 700m².

Tomannsbolig skal ha minimum tomtestørrelse på 1000m².

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

§ 9.1.3 Terrengtilpasning

Nye boliger og tilbygg skal hensynta og tilpasses eksisterende terreng.

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 tilpasses eksisterende terreng og 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 framkommelighet 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.

§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse

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 meter. 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 lokalisering 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

B3 – Udnes

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

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.

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 reguleringsplan. I reguleringsplanen skal det stilles nødvendig rekkefølgekrav for å sikre opparbeidelse av en kvartalspark med tilbud for alle aldersgrupper.

I2 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg innenfor næringsområde.

I3 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg og mindre snødeponi innenfor næringsområde.

I5 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg og snødeponi innenfor næringsområde.

N6 – Næringsområde Kvernberget

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

FT2 – Fritids- og turistformål

Området skal bære preg av natur og skog. Det skal generelt gjøres lite terrenginngrep, og inngrepene skal være reversible. Eksisterende trær skal bevares. Eksisterende tursti skal opprettholdes.

R1 - Herremyr torvuttak

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

R2 - Folbergåsen

Det utarbeides reguleringsplan som tar hensyn til vassdrag med krav om avbøtende tiltak.

ABA1 – Frøyhov massemottak

Frøyhov massedeponi kan tillates for mottak av rene mineralske gravemasser. Det tillates ikke deponering og mellomlagring av inerte eller forurensede masser. Før videre deponering kan tillates, skal det utarbeides reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal også omfatte tilstøtende LNF-område ned til Glomma.

Reguleringsplanen må ivareta vannforskriften, og sikre opprettholdelse av grøntdrag med naturkvaliteter mot Glomma. Det tillates ikke tiltak innenfor LNF-området.

T1 - Brannstasjon Draka

Innenfor felt POT1 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

T2 - Brannstasjon Kvernberget

Innenfor felt POT2 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, skal områdeplan fortsatt gjelde. Feltet må detaljreguleres.

T3 - Brannstasjon Kulmoen

Innenfor felt POT3 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, kan feltet benyttes til næring. Feltet må detaljreguleres.

§ 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 tilfredsstille grenseverdier gitt i T-1442/2021, tabell 2. 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	Innhold	Innslagsområde	Min størrelse	Avstand til bolig
Nærlekeplass	-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. Lekeareal skal sikres med gjerde, hekk eller lign. tilpasset lekeplassens omgivelser.	Utløses av: 8 boenheter Dekker inntil: 15 boenheter Ved mer enn 15 boenheter må det etableres flere nærlekeplasser.	Min 250m²	Maksimal gangavstand 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene.
Kvartalspark	-Skal legge til rette for flerbruk (eksempelvis ballek) 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 to er universelt utformet. - Større trær og busker skal bevares/etableres og integreres 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	Utløses av: 30 boenheter Dekker inntil: 100 boenheter Dersom kravene til nærlekeplass kan oppfylles i kvartalsparken kan nærlekeplass inngå.	1 500m²	200 meter

Grendepark	-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 to er universelt utformet. - Større trær og busker skal bevares/etableres og integreres parkanlegget. -Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. Minst halvparten av arealet skal være en jevn flate egnet for ballek.	Utløses av:300 boliger Dekker inntil:500 boenheter	5 daa	500 meter

§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet

Det skal avsettes uteoppholdsareal per boenhet som følger:

Bebyggelsestype	MUA per boenhet	Minste andel privat
Enebolig	250m²	100%
Tomannsbolig	200m²	100%
Konsentrert småhusbebyggelse	150m²	75%
Sekundærleilighet under 55m² og Mikrohus	100m²	100%
Blokkbebyggelse	25 m²	Minst 6 m²

Maksimalt 20m² av uteoppholdsarealet som medregnes kan være terrasse, balkong o.l.

Retningslinjer:

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

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- Terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5m², eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- Arealer smalere enn 5 meter
- Arealer brattere enn 1:3

§ 9.5 Renovasjon

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som sikrer tilstrekkelig og sikker håndtering av avfall.

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

(pbl. § 11-9 nr.5)

§ 9.6.1 Krav til parkering

Parkeringsnorm, jf. § 9.6.6, 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 1000m² 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 18m², en enkeltgarasje minimum 18m² og en dobbelgarasje minimum 36m². 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 m2 BRA	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	1,2	2	Pr. boenhet	2	Minimum en plass for bil per boenhet skal være under tak.
Blokkbebyggelse	1,2	1,5	Pr. boenhet	2 per 100 m^2 BRA	Minimum 0,2 plasser per boenhet til gjesteparkering.

Detaljvarehandel	1	1	100 m^2 BRA	2	
Plasskrevende varehandel	1	1,5	100 m2 BRA	0,5	
Kontor	1	1,2	100 m2 BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	50% av sykkelparkeringen skal være innendørs og ha ladepunkt
Bevertning	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.

Byggehøyder skal underordnes landskapet på en slik måte at bygninger ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler og bakkekanter) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.

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.

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksiterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

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

Retningslinjer:

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)

§ 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, reklame og lyssetting

(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.

Lyssetting skal utformes slik at lysforurensing begrenses.

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.

§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsformål

(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 friluftsformål, basert på gårdens ressursgrunnlag. Byggeforbudet gjelder ikke for rehabilitering av eksisterende ledningsnett.

Det er ikke tillatt med fradeling, bortfesting eller bruksendring som ikke er basert på landbruk og gårdens ressursgrunnlag.

§ 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. Kun én boenhet per tomt.
- 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 utnytting 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 eksiterende 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 kondemnable boligbygg eller boliger som mangler vei, vann eller avløp etter dagens standard, tillates ikke hovedombygging

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt boligbebyggelse skal tomt for bolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene

På eksisterende bebygd 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 utnytting 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

§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbebyggelse

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles/bygges maksimalt 15 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:

- Kun én boenhet per tomt.
- Tomta og adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom boligtomt og dyrka mark på 10 meter.
- Tomta 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. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- 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.
- Dersom skoleskyssen ikke er sikret på en tilfredsstillende måte skal fradeling ikke godkjennes. Eventuelt kan den 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 meter.
- Etablering av nye boliger og adkomstveger må ikke komme i konflikt med naturverdier, kulturminner og/eller kulturlandskap.

Fradelt boligeiendom kan bebygges med én boenhet, og maksimal grad av utnytting kan ikke overstige 20%-BYA, eller være mer enn 350m²-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 én boligtomt fra samme driftsenhet eller eiendom i løpet av planperioden.

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt boligbebyggelse skal tomt for bolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 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 dyrka/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 dyrka mark på 20 meter, og tomta skal ikke ligge nærmere et gårdstuns naturlige avgrensning enn 100 meter.
- Nye fritidsboliger skal ha spredt karakter, og det skal være en avstand på minimum 100 meter mellom tomter med fritidsboliger. Tomta må plasseres slik at ny fritidsbolig underordnes kulturlandskapet.
- Det skal dokumenteres at trafikksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- 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 meter.
- 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 én bruksenhet per tomt.

Grad av utnytting skal ikke overstige 15 %-BYA, maksimalt bebygd areal for fritidsboligen er 100m² og 20m² 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 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 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:

Retningslinjer:

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

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

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 når det 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, trerekker, åkerholmer, vegfar, gårdsdammer m.m. bevares for å opprettholde landskapets karakter.

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

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, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

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

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:

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 allmennyttige forhold, eller iverksettes tiltak som vanskeliggjør eventuelt rednings- eller opprydningsarbeid.

§ 12.3 Sikring av drikkevannskilder - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet

(pbl. § 11-8 a)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor de nevnte hensynssonene.

§ 12.3.1 Asketjern (H110_1)

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

Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonen.

§ 12.3.2 Dragsjøen (H110_2)

Følgende gjelder i hele nedbørsfeltet:

a) Det er forbudt med bading både for mennesker og dyr, brettseiling, dykking og lignende
b) Det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg og terrenginngrep. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Følgende er ikke i strid med dette forbudet:
    i. Ordinært vedlikehold av bygninger, konstruksjoner og anlegg
    ii. Tiltak for å oppfylle klausuleringsbestemmelsene
    iii. Tiltak knyttet til det offentlige drikkevannsanlegget
c) Det er forbudt å sette opp telt, parkere bobil eller på annen måte slå leir
d) Det er forbudt for allmennheten å fiske i Dragsjøen, dette gjelder også isfiske.
e) Det er forbudt å bruke motorfartøy på Dragsjøen, med unntak for vannverkseier til nødvendig drift av vannverket.
f) Det er forbudt å arrangere sportsstevner og andre organiserte arrangementer.
g) Strandeier har fiskerett, men det er forbudt med utleie av fiskerettigheter
h) Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i nedbørsfeltet
i) For ervervsmessig husdyrhold skal ikke bestanden av den enkelte husdyrenhet (for eksempel hest, storfe, svin etc.) på det enkelte husdyrbruk økes utover bestanden pr. 9. mai 1962. Det er forbudt med inntransport av beitedyr til nedbørsfeltet.
j) Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel. Det må ikke benyttes plantevernmidler. Ved utplanting kan planter som på forhånd er «dyppet» i plantevernmidler utenfor nedbørsfeltet benyttes i den utstrekning det ellers måtte være lovlig.
k) Transport av farlige produkter som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier skal foregå på en slik måte at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensing i nedbørsfeltet. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter, som kan medføre fare for forurensing i nedbørsfeltet. Dersom det skjer utslipp i nedbørsfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten (kommunen).
l) Det er forbudt å oppbevare olje og lignende i nedbørsfeltet.

Følgende gjelder innenfor 50 meter fra vassdraget:

m) Det er båndtvang for hund. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre dyr på islagt vann. Avføring fra hund skal samles opp og tas ut av nedbørsfeltet eller kastes i godkjent avfallsoppsamler.
n) Det er forbudt å ferdes med hest.
o) Det er forbudt å la husdyr beite
p) Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensing. Ved avvirking av skog tillates lagret på stedet inntil 20 liter bensin og tilhørende oljeprodukter beregnet på motorsag og annen redskap brukt under arbeidet. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte.
q) Det er forbudt å fylle drivstoff. Det er unntak for fylling av drivstoff som er tillatt iht. pkt. d)
r) Det er forbudt å bruke motordrevne kjøretøy utenfor eksisterende og åpne veger. Forbudet gjelder ikke ved drift av landbrukseiendommer og vedlikehold av hageareal.

§ 12.3.3 Dysttjennet (H110_3)

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak her, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

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.

For 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 Vorma 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 tilfredsstille 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
Hensynssone - aktsomhetssone for flom

(pbl. § 11-8 a og c)

Innenfor faresone og hensynssone for flom er det fare for oversvømmelse/ flom.

Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert.

I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

NVEs retningslinjer 3/2022 ”Sikkerhet mot flom” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. 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 mikrotesla, 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).

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

(pbl. § 11-8 c)

Ravinedalenes landskap og naturmiljø skal bevares. Det kan ikke tillates tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på områdets 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

(pbl. § 11-8 c)

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

(pbl. § 11-8 c)

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.

§ 12.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret

(pbl. § 11-8 f)

Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse.