

Planbestemmelser til kommuneplanens arealdel

Godkjent av kommunestyret, 5. september 2011, sak 45/11.

1. Generelle planbestemmelser

1.2 Vedtatte reguleringsplaner

Der det er motstrid mellom denne plan og tidligere godkjente reguleringsplaner, skal reguleringsplan gjelde.

Dette gjelder ikke for bestemmelsene rundt drifts- og åpningstider for masseuttak, se punkt 2.5 eller reguleringsplan for Bjørkelangen, stadfestet av fylkesmannen 16. juni 1971.

1.3 Skilt og reklame

Frittstående skilt, skilt i form av flagg eller vimpler, skilt i form av enkeltbokstaver direkte på malt vegg, er ikke tillatt. Bestemmelsen gjelder i hele kommunen med ett unntak; i næringsområder er det tillatt med frittstående samleskilt.

1.4 Støy

Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for all planlegging og alle enkelttiltak.

1.5 Avkjørsel til fylkesveier

Nye avkjørsler, eller endret bruk av eksisterende avkjørsler til fylkesveinettet skal skje i henhold til rammeplan for avkjørsler.

1.6 Krav til parkering

Krav til parkeringsdekning:

Formål	Omfang / enhet	Minimum antall p-plasser pr. enhet	Merknad
Frittliggende boligbebyggelse	Ene- / tomannsbolig, enebolig med sekundærleilighet.	2 pr. boligenhet + 1 pr. sekundærleilighet.	Minimum 1 p-plass pr. boligenhet som garasje. For eneboliger skal det settes av plass til dobbeltgarasje.
Konsentrert boligbebyggelse	1 – 2-roms leilighet	1,5	1 p-plass som garasje + 1 p-plass for sykkel.
	3 – 5-roms leilighet	2	1 p-plass som garasje + 2 p-plass for sykkel.
Fritidsbolig / hytte	Pr. hytteenhet	1,5	
Dagligvarehandel	100 m2 bruksareal (BRA)	3	1 p-plass for sykkel pr. 50 m2 forretningsareal.
Annen detaljhandel	100 m2 bruksareal (BRA)	2	1 p-plass for sykkel pr. 50 m2 forretningsareal.
Kontor	100 m2 bruksareal (BRA)	2	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte.
Industri	100 m2 bruksareal (BRA)	1	
Lager	100 m2 bruksareal (BRA)	0,5	
Skoler	Pr. ansatt	0,8	Sykkelparkering for 50 % av elever og ansatte.
	Pr. elev over 18 år	0,2	
Forsamlingslokaler	Pr. sitteplass	0,2	
Idrettsanlegg	Pr. tilskuer	0,2	
Sykehjem	Pr. sengeplass	0,5	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte.
Barnehager	Pr. ansatt	0,6	
	Pr. barn	0,15	

Plassering:

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen tomtegrunn. Parkeringskravet må ikke løses fullt ut i det enkelte prosjekt, men kan dekkes av plasser utenfor prosjektet. Det manglende antall parkeringsplasser skal være sikret med tinglyst avtale. Som tinglyst erstatningsplass godkjennes kun parkeringsanlegg av permanent karakter. Parkeringsplasser skal ikke være lenger unna enn 200 m fra den aktuelle eiendom.

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede:

Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være reservert for bevegelseshemmede. Minimumskravet utløses ved 10 eller flere parkeringsplasser. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal ligge nær

hovedinngang / heis, ha tilstrekkelig dybde/bredde, være godt synlig med godkjent handikapskilt og asfaltmerke.

Tidspunkt for opparbeidelse:

Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

2. Områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 1,2,3 og 4)

2.1 Plankrav

Alle tiltak i utbyggingsområder, jfr. § 20-1, 20-2 og 20-3, skal være i samsvar med godkjent reguleringsplan.

For etablerte bolig-, fritidsbolig- og næringseiendommer i byggesonen, uten godkjent reguleringsplan, kan tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan (eks. garasjer, bodar, tilbygg, etc), såfremt det ikke kan vurderes å være i vesentlig konflikt med ulike interesser i området. Dette gjelder også for foretting med inntil tre boligheter i samsvar med områdestrøkets karakter.

2.2 Utbyggingsavtale

Før det kan igangsettes utbygging av område for boliger med mer enn 5 boligheter skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom grunneier og kommunen.

I utbyggingsavtalen vil det fra kommunens side være aktuelt å avtalefeste forhold som: utbyggingstakt for å nå målsetninger i boligbyggeprogram, antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, kommunal fortrinnsrett på kjøp av boliger, at grunneier skal bekoste nødvendig infrastruktur som er nødvendig for å gjennomføre planen (gang- og sykkelveier, vei, vann og avløp, og lignende.), eller kompensasjon for økte driftskostnader.

2.3 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal

Ved planlegging av nye boligområder skal alle boliger sikres nærlekeplass på minimum 300 m² innen gangavstand på maksimalt 200 m. Lekeplasser skal ha en trygg og egnet lokalisering, og deler av lekeområdet skal være tilnærmet flatt.

Til alle boligområder med samlet antall boliger over 30 boliger, skal det innen en avstand på 500 meter være tilgang til egnet ballplass på minimum 20 x 40 meter.

Nærlekeplasser og ballplasser skal være møblert med lekeapparater og klar til bruk innen brukstillatelse gis.

For områder med konsentrert bebyggelse skal det i tillegg sikres gode felles uteoppholdsarealer.

2.4 Grønnstruktur

Ved planlegging av nye boligområder skal det settes av en sammenhengende grøntstruktur slik at tettstedssonene sikres et grønt preg, gode tur- og rekreasjonsområder, gode uformelle lekeområder for barn og et variert plante- og dyreliv. Områder nær elver, bekker og vann skal særlig prioriteres som en del av grønnstrukturen i tettstedene.

2.5 Masseuttak

Etablering av masseuttak eller utvidelse av eksisterende masseuttak skal kun skje i tråd med godkjent reguleringsplan. Uttak av løsmasser til landbruksveier på egen eiendom behandles etter forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål.

For alle masseuttak i drift, skal det foreligge en godkjent driftsplan, jfr. bestemmelsene i mineralloven.

For alle masseuttak i Aurskog-Høland kommune gjelder følgende bestemmelser for drifts- og åpningstider (denne bestemmelsen overstyrer bestemmelser fastsatt i reguleringsplaner):

Åpningstider for masseuttak i kommunen

Mandag - fredag		Lørdag
Drift	Transport ut/inn	Transport ut/inn
07.00 - 16.00	07.00 - 22.00	08.00-16.00

Bestemmelsene om åpningstid gjelder ikke for henting av masse til nødvendig vintervedlikehold og ekstraordinært veivedlikehold.

2.6 Hyttefelt

Det kan tillates oppføring av nye fritidsboliger i områder avsatt til fritidsbebyggelse på plankartet. Oppføring kan kun skje i henhold til godkjent reguleringsplan, jfr punkt 2.1.

Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 150 m². Når det etableres flere bygg på tomta skal alle bygg inngå i bruksarealet for hytta, også eventuell garasje. Mønehøyde regnet fra topp gjennomsnittlig planert terrengnivå skal ikke overstige 6,5 meter.

3. LNF-områder

3.1 Byggeforbud langs vassdrag

I 100-metersbeltet langs vann og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd enn fasadeendringer, kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Forbudet mot tiltak gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, jf. §§ 12-7 nr. 2.

For eksisterende godkjente fritidsboliger i sonen fra 50 til 100 meter fra strandlinjen, er mindre tilbygg samt tiltak som ikke er søknadspliktig direkte av loven likevel tillatt, forutsatt at alle vilkårene nedenfor er oppfylt.

Vilkår:

- Totalt samlet bruksareal (T-BRA), for alle bygninger på hele eiendommen skal ikke overstige 60 m².
- Tiltak skal ikke hindre eller vanskeliggjøre allmennhetens ferdsel i strandsonen.
- Tiltak skal ikke medføre at fritidsbolig blir vesentlig mer synlig fra vannet.
- Oppføring av anneks tillates ikke.
- Tilbygg skal ikke skje i retning vann og vassdrag. Minsteavstand mellom vann og bygning skal opprettholdes.
- Tilbygg skal ikke være høyere enn eksisterende bygning.

3.2 Spredt boligbygging

Det tillates fradeling av inntil 15 eneboligtomter pr. år, hvorav inntil 2 i skolekretsene Aursmoen og Bjørkelangen og inntil 13 eneboliger i øvrige områder. Det er en forutsetning for fradeling at alle nedenforstående vilkår er oppfylt.

Fradeling av kårboliger er underlagt samme vilkår, men skal ikke telle på kvota på 15 pr. år.

For vann og avløp vil det bli stilt krav til teknisk utforming i henhold til vedtatte forskrifter og gjeldende regelverk.

Vilkår:

- Fradeling av dyrka eller dyrkbar jord er ikke tillatt. Fradeling kan ikke skje nærmere dyrka mark enn 30 meter, dersom ikke topografi eller teknisk infrastruktur tilsier noe annet. Fradeling på åkerholme er ikke tillatt.
- Maksimal tillatt tomtestørrelse er 2 daa. Tomteutnyttelse inntil BYA = 20 %.
- Fradeling er tillatt innenfor en maksimal avstand på 200 meter fra eksisterende boligeiendommer.
- Ved flere enn 7 boligeiendommer med innbyrdes avstand mindre enn 100 meter er fradeling ikke tillatt.
- På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.
- Ved avkjøring direkte til fylkesvei skal avkjørselen være i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Det skal foreligge formell avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen. For kommunale veier skal det foreligge avkjøringstillatelse fra kommunal veimyndighet. For atkomst via privat vei skal det foreligge skriftlig veirett fra samtlige hjemmelshavere av veien.
- Fradeling skal kun skje i en avstand på 50 meter fra fylkesvei og 15 meter fra kommunal vei. For fylkesveistrekninger med holdningsklasse meget streng, skjerpes dette kravet til 100 meter.
- Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveier/stier/skiløyper enn 20 meter. Fradeling i 100-meterssonen mot vann og vassdrag er ikke tillatt.
- Fradeling nærmere objekter i kulturminneplanen enn 100 meter er ikke tillatt, dersom det ikke foreligger positiv anbefaling om noe annet fra antikvarisk myndighet.
- Fradeling skal ikke skje i områder som er viktige for biologisk mangfold, i området med spesielle naturtyper eller områder som er leveområder for sjeldne planter eller dyr.
- Før fradeling kan godkjennes skal det foreligge en beskrivelse av hvorledes skoleskyss fra den fradelte eiendommen kan ordnes. Dersom skoleskyssen ikke kan sikres på en tilfredsstillende trafiksikker måte skal fradeling ikke godkjennes, eller den kan godkjennes med vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f. eks. busslompe).
- Når det på en landbrukseieendom er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom, skal denne være bebygd før det kan gis tillatelse til å dele fra en ny boligeiendom.

3.3 Tiltak på eksisterende eiendommer i LNF-sonen

For etablerte bolig-, fritidsbolig- og næringsseiendommer i LNF-sonen, kan tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes (eks. garasjer, boder, tilbygg), såfremt det ikke kan vurderes å være i vesentlig konflikt med ulike interesser i området.

For eiendommer i 100-metersbeltet mot vann og vassdrag gjelder særskilte bestemmelser (se punkt 3.1).

For eksisterende fritidsboliger i LNF-område skal totalt samlet bruksareal (T-BRA), for alle bygninger på hele eiendommen ikke overstige 100 m². Maksimal tillatt mønehøyde for fritidsboliger i LNF-område er 6,5 m.

3.4 Motorferdsel på vassdrag

I Viksjøen og Mangensjøen er største tillatte motorstørrelse 6 hestekrefter.

I Ulviksjøen (Floen), Bjørkelangsjøen, Setten, Mjermen, Skulerudsjøen og Hemnessjøen (Øgderen) er største tillatte motorstørrelse 50 hestekrefter.

For alle sjøene er det ut til 200 meter fra land, ikke tillatt å kjøre fortere enn 5 knop (= 9,3 km/t).

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

A. Rammeplan for avkjørsler

Følgende holdningsklasser for avkjørsler til fylkesveiene gjelder:

Meget streng holdning:

- i) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- ii) Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav.
- iii) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom til primærnærings som er bundet til arealene – tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter veiloven.

Streng holdning:

- i) Antall avkjørsler til veiene må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- ii) Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den fyller de tekniske krav.
- iii) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter veiloven som godkjenner slik løsning. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
- iv) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

Mindre streng holdning:

- i) Antall direkte avkjørsler til veiene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- ii) Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
- iii) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis.

Lite streng holdning:

- i) Tillatelse til avkjørsel kan normalt gis under forutsetning at tekniske krav til avkjørselutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel. Veier med denne holdningsklassen kan på sikt påregnes nedklassifisert til kommunal vei.

B. Mindre næringsvirksomhet i LNF-sonen

Nye landbruksbygg skal være stedstilpasset og følge god byggeskikk for området, samtidig som de skal være praktiske og tilpasset dagens driftsformer. Av hensyn til jordvernet skal nye bygg i utgangspunktet ikke plasseres på dyrket mark, og jordlovens bestemmelser skal ligge til grunn.

Ved etablering av ny næringsvirksomhet skal virksomheten fortrinnsvis innpasses i eksisterende bygningsmasse.

Alle næringsutviklingstiltak skal gjennomgå en nøye vurdering i forhold til umiddelbare og langsiktige konsekvenser. Tiltakshaver skal levere grunnlagsmateriale for dette og redegjøre for konsekvensene knyttet til tiltaket, gården og omgivelsene.

C. Estetiske retningslinjer

Arkitektur, universell utforming og byggeskikk skal vektlegges. Følgende estetiske retningslinjer for bygg- og anleggstiltak gjøres gjeldende:

- i) I alle plan- og byggesaker utover 5 boenheter samt industri, nærings og forretningsområder skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.
- ii) Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssiluetter.
- iii) Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse der byggverk vil få en fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke.
- iv) Ved byggetiltak nær verneverdige kulturminner skal ivaretagelse av kulturminneverdiene være en klar premisse.
- v) Ved nye støyskjermingstiltak skal det foreligge en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.