



Aurskog-Høland kommune

den romslige kommunen



2018 - 2028

Kommuneplan

Aurskog-Høland kommune

Foto kreditering: Alette Eldøy

7. Planbestemmelser til kommuneplanens arealdel	50
7.1. Generelle planbestemmelser	50
7.1.1 Skilt og reklame	50
7.1.2 Støy50	
7.1.3 Avkjørsel til fylkesveier	50
7.1.4 Krav til parkering	51
7.1.5 Særskilt byggegrense for enkelte fylkesveier	52
7.1.6 Vann, avløp, klima og overvann	52
7.1.7 Hensynssoner	52
7.2. Områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 1,2,3 og 4)	53
7.2.1 Plankrav	53
7.2.2 Grønn overflatefaktor (GOF)	53
7.2.3 Utnyttelsesgrad	53
7.2.4 Utbyggingsavtale	53
7.2.5 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal	54
7.2.6 Grønnstruktur	54
7.2.7 Masseuttak og massedeponi	54
7.2.8 Hyttefelt	55
7.2.9 Bestemmelser for enkeltområder	55
7.2.9.1 Boligfelt Eidsverket, Bjørkelangen	55
7.2.9.2 Festningsåsen, Bjørkelangen	55
7.2.9.3 Andakerfeltet ut mot fylkesveien, Løken	55
7.2.9.4 Sykehjem i Miljøgata, Bjørkelangen	55
7.3. LNF-områder	56
7.3.1 Byggehøyder for driftsbygninger	56
7.3.2 Forbud mot tiltak langs sjøer og vassdrag	56
7.3.3 Spredt boligbygging	57
7.3.4 Tiltak på eksisterende eiendommer i LNF-sonen	58
7.3.5 Motorferdsel på vassdrag	58
A. Rammeplan for avkjørsler	58
B. Mindre næringsvirksomhet i LNF-sonen	59

7. Planbestemmelser til kommuneplanens arealdel

7.1. Generelle planbestemmelser

Tidligere vedtatte planer

Der det er motstrid mellom denne planen og tidligere godkjente kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, detaljreguleringsplaner og bebyggelsesplaner, gjelder tidligere godkjente planer, med følgende unntak:

1. Pkt. 2.7, bestemmelsene for drift- og åpningstider for masseuttak.
2. Pkt.2.3, utnyttelsesgrad for reguleringsplaner godkjent før 26.01.07.
3. Reguleringsplan for Bjørkelangen, stadfestet av fylkesmannen 16.juni 1971.
4. Setskogveien 1, gnr.75, bnr.162, 179 og 351.
5. Gnr.75, bnr.23, 58, 98, 299, 300, 309, 469, og 481, Bjørkelangen næringspark (Bliksrud).
6. Gnr.73, bnr.414, Vollajordet.
7. Gnr.73, bnr.392, gnr.74, bnr.148, Bjørkelangen stasjon.

7.1.1. Skilt og reklame

Frittstående skilt, skilt i form av flagg eller vimpler, reklame direkte på malt vegg og skilt med blinkende lys er ikke tillatt. I næringsområder er det tillatt med frittstående samleskilt. Flagget og vimpler på fastmontert flaggstang er tillatt på næringsområder.

7.1.2. Støy

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

7.1.3 Avkjørsel til fylkesveier

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

7.1.4 Krav til parkering

Krav til parkeringsdekning:

Formål	Omfang / enhet	Minimum antall p-plasser pr. enhet	Maksimum 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	4	1 p-plass for sykkel pr. 50 m2 forretningsareal.
Annen detaljhandel	100 m2 bruksareal (BRA)	2	3	1 p-plass for sykkel pr. 50 m2 forretningsareal.
Kontor	100 m2 bruksareal (BRA)	2	2	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte.
Industri	100 m2 bruksareal (BRA)	1	3	
Lager	100 m2 bruksareal (BRA)	0,5	2	
Skoler	Pr. ansatt Pr. elev over 18 år	0,8 0,2	0,8 0,3	Sykkelparkering for 50 % av elever og ansatte.
Forsamlingslokaler	Pr. sitteplass	0,2	0,5	
Idrettsanlegg	Pr. tilskuer	0,2	0,5	
Sykehjem	Pr. sengeplass	0,5	0,8	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte.
Barnehager	Pr. ansatt Pr. barn	0,8 0,15	0,8 0,25	

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.

7.1.5 Særskilt byggegrense for enkelte fylkesveier

For følgende fylkesveier gjelder byggegrense 20 meter, der ikke annet følger av reguleringsplan:

Fv. 227, 228, 230, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240 og 241.

7.1.6 Vann, avløp, klima og overvann

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan som fastlegger prinsippene for vann, avløp og overvann (VAO-plan). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise at overvannshåndtering og flomveier er sikret.

Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på minimum 1,5 for forventet økning i nedbørintensitet.

Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier etter prinsipp om lokal overvannshåndtering. Bekkelukkinger skal om mulig åpnes. Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Byggegrense mot kommunale vann-, avløps- og overvannsledninger er 4 meter.

7.1.7 Hensynssoner

Hensynssone H320 - Flom. Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot flom og erosjon er dokumentert ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK 17) § 7-2 og NVEs veileder 2/2011 Flaum og skred i arealplanar. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner. Hensynssonen framkommer av temakart hensynssone flom.

Hensynssone H310 – Skred. Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK 17)

§ 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner. Hensynssonen framkommer av temakart hensynssone skred.

Hensynssone H370 – Energianlegg. Tiltak kan ikke iverksettes uten tillatelse fra netteier. Arealplaner kan ikke fastsette planbestemmelser som kan påvirke areal innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier. Hensynssonen framkommer av temakart hensynssone energianlegg.

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

7.2.1 Plankrav

Alle tiltak i utbyggingsområder, jfr. § 20-1, 20-2 og 20-3, skal være i samsvar med godkjent reguleringsplan. Det gjøres unntak fra plankravet for Blakstad Næringsområde, Setskog, og massedeponi i Fjellsdalen, Fosser.

For bebygde bolig-, fritidsbolig- og næringseiendommer, samt idrettsanlegg og offentlige eiendommer i byggesonen, uten godkjent reguler-

ingsplan, kan tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan (eks. garasjer, boder, tilbygg osv.), såfremt det ikke kan vurderes å være i vesentlig konflikt med ulike interesser i området. Dette gjelder også for fortetting med inntil tre boligenheter i samsvar med områdestrøkets karakter.

7.2.2 Grønn overflatefaktor (GOF)

Grønn overflatefaktor, GOF, skal være minst 0,5, endelig GOF fastsettes for

hver enkelt reguleringsplan. Beregningsgrunnlaget framgår av vedlegg 2.

7.2.3 Utnyttelsesgrad

I områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplaner godkjent

før 26.01.07, er BYA (bebyggbart areal i prosent av tomteareal) = 25 %.

7.2.4 Utbyggingsavtale

Før det kan igangsettes utbygging av område for boliger med mer enn 5 boligenheter 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.

7.2.5 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.

7.2.6 Grønnstruktur

Ved planlegging av nye boligområder skal det settes av en sammenhengende grønnstruktur 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.

7.2.7 Masseuttak og massedeponi

Etablering av eller utvidelse av permanente masseuttak og massedeponi skal skje i tråd med godkjent reguleringsplan. Avslutning og istandsetting av masseuttak og massedeponi skal bestemmes i reguleringsplan.

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

Åpningstider for masseuttak og massedeponi 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.

7.2.8 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 tomte skal alle bygg inngå i bruksarealet for hytta, også eventuell garasje. Mønehøyde regnet fra topp gjennomsnittlig planert terrengnivå skal ikke overstige 6,5 meter.

7.2.9 Bestemmelser for enkeltområder

7.2.9.1 Boligfelt Eidsverket, Bjørkelangen

Forutsetning for utbygging av området er at det utvikles et klima- og miljøvennlig konsept som styrer utbyggingsprosjektet.

Før detaljregulering kan igangsettes, må klima- og miljøkonseptet være godkjent av kommunestyret.

7.2.9.2 Festningsåsen, Bjørkelangen

Utarbeidelse av nye reguleringsplaner for Festningsåsen forutsetter atkomst fra fv.229. Atkomstveien fra fv.229 må tilfredsstillende kravene til tømmertrans-

port. Før nye områder som reguleres kan bebygges, må gang-/sykkelvei til Bjørkelangen skole være på plass.

7.2.9.3 Sandakerfeltet ut mot fylkesveien, Løken

Tomta er avsatt til boligformål. Utbygging av tomte forutsetter avsetting av areal til,

og opparbeiding av lekeplass.

7.2.9.4 Sykehjem i Miljøgata, Bjørkelangen

Lokalisering i Miljøgata forutsetter et kombinasjonsbygg som også inneholder

sentrumsformål. Sykehjemsdelen lokaliseres ut mot Diesethjorden.

3. LNF-områder

7.3.1 Byggehøyder for driftsbygninger

For driftsbygninger i landbruket er maks. gesimshøyde og mønehøyde 12 meter, med unntak for korntørker og tekniske installasjoner som kan være høyere.

7.3.2 Forbud mot tiltak langs sjøer og vassdrag

For sjøene Bjørknessjøen, Mangen, Øysjøen, Setten, Mjermen, Ulviksjøen (Floen), Bjørkelangsjøen, Hemnesjøen (Øgderen) og Skulerudsjøen, samt hovedvassdragene som renner ut fra disse sjøene, er det forbud mot tiltak i en sone på 100 meter målt fra vannkonturen i kartet. For øvrige sjøer og vassdrag er sonen 20 meter.

Unntatt fra forbudet mot tiltak er fasadeendringer, bygging og ombygging av landbruksveier godkjent etter Forskrift

om planlegging og godkjenning av landbruksveier, miljøtiltak i landbruket som hydrotekniske anlegg, og mindre tekniske anlegg som ledningsanlegg, minirenselanlegg, pumpestasjoner o.l.,

For eksisterende godkjente fritidsboliger i byggeforbudssonen fra 50 til 100 meter fra vannkonturen i kartet, er mindre tilbygg samt tiltak som ikke er søknadsp-liklig direkte av loven likevel tillatt, forutsatt at alle vilkårene nedenfor er oppfylt.

Vilkår:

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

7.3.3 Spredt boligbygging

Det tillates fradeling av inntil 15 bolig-tomter pr. år, hvorav maks. 1 i skolekretsene Aursmoen og Bjørkelangen. Det er en forut-setning for fradeling at alle nedenforstående

vilkår er oppfylt.

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

Vilkår:

- a) 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.
- b) Fradeling er tillatt innenfor en maksimal avstand på 200 meter fra eksisterende boligeiendommer.
- c) Ved flere enn 7 boligeiendommer med innbyrdes avstand mindre enn 100 meter er fradeling ikke tillatt.
- d) På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.
- e) 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.
- f) Fradeling skal kun skje i en avstand på minimum 50 meter fra fylkesvei, 20 meter fra fylkesvei med særskilt byggegrense og 15 meter fra kommunal vei. For fylkesveistrekninger med holdningsklasse meget streng, skjerpes dette kravet til 100 meter.
- g) Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveier/stier/skiløyper enn 20 meter. Fradeling i byggeforbudssonene mot vann og vassdrag er ikke tillatt.
- h) Fradeling nærmere objekter i kulturminneplanen enn 100 meter er ikke tillatt, dersom det ikke foreligger positiv anbefaling om noe annet fra antikvarisk myndighet.
- i) 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.
- j) Før fradeling kan godkjennes, skal det foreligge en beskrivelse av hvorledes skoleskyss fra den fradelte eiendommen kan ordnes. Dersom skoleskyssen ikke kan sikres på tilfredsstillende trafikkikker måte skal fradeling ikke godkjennes, eller den kan godkjennes med vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f. eks. busslomme).
- k) Når det på en landbrukseiendom er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom, skal denne være bebygd før det kan gis tillatelse til å dele fra en ny boligeiendom.

7.3.4 Tiltak på eksisterende eiendommer i LNF-sonen

For etablerte bolig-, fritidsbolig- og næringseiendommer 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.

7.3.5 Motorferdsel på vassdrag

For alle sjøene er det ut til 100 meter fra land, ikke tillatt å kjøre fortere enn 5 knop (= 9,3 km/t).

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 primærnæring 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 avkjørselsutformingen 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.