

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2030

Bestemmelser og retningslinjer

Det gode liv der elvene møtes!



6.9.2017

Vedtatt i kommunestyret 24.10.2017 (PS 128/17)



Innhold

Kapittel 1. Generelle bestemmelser.....	4
§ 1.1 Forholdet til eldre planer	4
§ 1.2 Krav om reguleringsplan.....	4
§ 1.3 Unntak fra plankrav	4
§ 1.4 Utbyggingsavtaler	5
§ 1.5 Rekkefølgekrav	6
§ 1.6 Teknisk infrastruktur	6
§ 1.7 Uteoppholdsareal	7
§ 1.8 Estetikk	8
§ 1.9 Universell utforming.....	8
§ 1.10 Natur, landskap, grønnstruktur og kulturmiljø	8
§ 1.11 Byggeforbud langs vassdrag.....	9
§ 1.12 Flom og skred	10
§ 1.13 Avkjørsler.....	10
§ 1.14 Byggegrenser langs veg og jernbane.....	11
§ 1.15 Mottak for ikke forurensede masser.....	11
§ 1.16 Skilt og reklame	12
§ 1.17 Parkering.....	13
§ 1.18 Støy.....	13
§ 1.21 Tilknytningsplikt for fjernvarme i Årnes sentrum	14
Kapittel 2. Bestemmelser til arealformål (pbl § 11-7).....	15
§ 2.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse	15
§ 2.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse	15
§ 2.3 Landbruks-, natur- og friluftformål.....	15
§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål - spredt boligbebyggelse	16
§ 2.5 Landbruks-, natur- og friluftformål - spredt fritidsbebyggelse.....	16
§ 2.6 Andre typer anlegg – massedeponi (A1).....	16
§ 2.7 Andre typer anlegg - næringsvirksomhet (A2)	17
§ 2.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg (K1 og K2)	17
Kapittel 3. Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner (pbl § 11-8).....	18
§ 3.1 Kulturlandskap og kulturmiljø	18
§ 3.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa	18
§ 3.3 Nedslagsfelt for drikkevannene Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet	19
§ 3.4 Felles planlegging på Lerdalssletta	19

§ 3.5 Vernet i medhold av naturmangfoldloven	19
§ 3.6 Kvikkleire	19
§ 3.7 Hensynssone for høyspent	20
§ 3.8 Avviksområde for støy	20

VEDLEGG

Temakart for flom.....	21
Temakart for marin grense.....	22
Temakart for avkjørsler.....	23
Temakart for høyspent.....	24
Temakart for fjernvarmeanlegg og konsesjonsområde for fjernvarme.....	25
Temakart for avviksområde for støy.....	26

Tekst i rammene er juridisk bindende bestemmelser og tekst utenfor rammene er retningslinjer og veiledende tekst.

Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, må behandles som dispensasjon eller som regulerings sak. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven (pbl).

Kapittel 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Forholdet til eldre planer

(pbl § 1-5)

Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og tidligere godkjente reguleringsplaner skal kommuneplanens arealdel gjelde.

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

Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og Kommunedelplanen for Årnes 2009-2012 skal arealdelen gjelde.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan

(pbl §§ 11-9 nr. 1 og 12-1)

Kommunen kan kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet eller interesseforhold.

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, første ledd bokstavene a, d, k og l, før området inngår i reguleringsplan.

§ 1.3 Unntak fra plankrav

(pbl § 11-10 nr. 1)

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringseiendommer i byggeområder uten godkjent reguleringsplan, kan mindre tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan.

Krav om reguleringsplan kan frafalles i byggeområder for bolig ved fortetting med inntil tre boenheter. Dette ved utbygging i samsvar med områdets karakter, og forutsatt eksisterende infrastruktur. Så fremt ikke utbygging kan ses som del av større utbygging.

§ 1.4 Utbyggingsavtaler

(pbl § 11-9 nr. 2)

Krav om utbyggingsavtale:

Ved utbygginger i Nes kommune som overstiger 10 boliger/boenheter eller en investering på 20 mill. kr over 3 år, skal det inngås utbyggingsavtale med Nes kommune.

Generelt til utbyggingsavtalen:

Utbygger er selv ansvarlig for å finansiere og bygge ut det/de tiltak(ene) som er nødvendig for å gjennomføre bestemmelser i plan, herunder eventuell reetablering av eksisterende tur- og skiløypenett. Kommunen kan ikke kreve sosial infrastruktur dekket. Eventuelle kommunale investeringer styres av kommunens økonomiske handlingsrom slik kommunestyret definerer dette til enhver tid.

I utbyggingsavtalen inngår blant annet følgende forhold:

- Tidspunkt for utbygging og utbyggingens omfang hvor boligbyggeprogrammet er retningsgivende.
- Universell utforming som betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.
- Kommunal forkjøpsrett, eventuelt tilvisningsrett på 5% av boligene, minimum 1 boenhet.
- Bestemmelser om kommunal overtagelse av (tekniske og grønne) anlegg og forutsetninger for slik overtagelse.
- Bestemmelser om velforening, sameie eller lignende for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde lekeplasser, grøntområder og andre fellesområder

Bygninger og konstruksjoner:

Kommunen stiller kvalitetskrav til estetikk i form av materialvalg, farge, uttrykksform og terrengtilpassing.

Veganlegg og grønne områder:

Utbygger/grunneier må blant annet:

- Finansiere kostnaden ved kommunens kvalitetssikring i forbindelse med bygging og overtagelse av veganlegg.
- Utarbeide skiltplan for utbyggingsområdet.
- Fremlegge forslag til fartsreducerende tiltak der hvor kommunen anser det er nødvendig.
- Ha det fulle driftsansvaret for anleggene inntil kommunal overtagelse har funnet sted.
- Ha ved utbygging av nye boligområder ansvar for at myke trafikanter separeres fra de kjørende.
- Ha ansvaret for etablering av de støyreducerende og sikkerhetsmessige tiltak som utbyggingen krever.
- Må forholde seg til gjeldende vegnorm for Nes kommune.

Kommunen vil stille følgende krav:

- Kvalitetskrav ved all utbygging i forhold til veglys, kantstein, belegning, vegetasjon, beplantning.
- Kvalitetskrav ved all utbygging i forhold til estetikk i de offentlige rom.

- Kreve inn forholdsmessige anleggsbidrag fra utbygger som er nødvendig for at kommunen opparbeider tilhørende grendelekeplass.

Vann, avløp og renovasjon:

Utbygger/grunneier må blant annet:

- Finansiere kostnaden ved kommunens kvalitetssikring i forbindelse med bygging og overtakelse av offentlige vann-/avløpsanlegg.
- Legge til rette for at renovasjonsforskriften for Nes kommune følges.
- Forholde seg til den enhver tid gjeldende V/A-normen for Nes kommune.
- Redegjøre for flomveier.
- Overflatevann/takvann/drensvann skal søkes behandlet lokalt etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- For det enkelte reguleringsområde kan det stilles krav i utbyggingsavtalen til utarbeidelse av godkjent rammeplan/hovedplan for vann- og avløpsanlegg. Nødvendige tiltak planen viser i forhold til dimensjonering og anlegg kan i sin helhet belastes grunneierne/utbyggerne i en utbyggingsavtale.

Behandlingsprosedyre:

Primært søkes å fremlegge utbyggingsavtaler til politisk vedtak i samme møte som tilhørende arealplaner fremmes for vedtak. Subsidiært må utbyggingsavtaler være inngått før rammetillatelse gis. Dette vil kun være aktuell fremgangsmåte der planvedtak er fattet tidligere og behovet for utbyggingsavtale ikke har vært tilstrekkelig utredet. Dette kan da være et alternativ for kommunen i forhold til å nedlegge bygge- og deleforbud med påfølgende utarbeidelse av ny arealplan

§ 1.5 Rekkefølgekrav

(pbl § 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før teknisk infrastruktur, nødvendige sikringstiltak mot skred, skolekapasitet og gangveg/fortau fram til barneskole og ungdomsskole er etablert.

For krav til utbyggingsrekkefølge for Årnes vises det til bestemmelser i til enhver tids gjeldende kommunedelplan for Årnes.

Reguleringsprosessen for B16, Neskollen kan startes opp når det er gitt igangsettingstillatelser for 50 % av boenhetene innenfor boligområde B4, Neskollen

§ 1.6 Teknisk infrastruktur

(pbl § 11-9 nr. 3)

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak skal utføres i henhold til enhver tid gjeldende VA- og vegnorm.

Nærhet til eksisterende VA-anlegg og nødvendige kapasitetsvurderinger skal ligge til grunn for planlegging av anlegg for vann og avløp. Opparbeidelse eller oppgradering av teknisk infrastruktur utenfor reguleringsområdet kan kreves bekostet av tiltakshaver.

Alle reguleringsplaner skal inneholde en plan for overvannshåndtering, inkludert flomveier i henhold til kommunenes hovedplan for vann, avløp og vannmiljø. Håndtering av overvann skal løses lokalt, så nær kilden som mulig.

§ 1.7 Uteoppholdsareal

(pbl § 11-9 nr. 5)

Alle boliger skal ha uteareal som i størrelse og utforming er egnet til opphold og lek for alle beboergrupper. Uteoppholdsarealer skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare.

Retningslinjer:

Private uteoppholdsarealer

- Det skal avsettes et godt egnet uteoppholdsareal på
 - min. 200 m² for frittliggende eneboliger
 - min. 100 m² pr. boenhet for flermannsbolig (inntil 4 boenheter).
 - min. 50 m² pr. boenhet for leilighet i flermannsbolig (over 4 boenheter).
 - min 30 m² for bileilighet i enebolig.
- Arealet skal avsettes på tomten boligen ligger på. Parkeringsareal, areal brattere enn 1:3 og støyutsatte områder skal ikke regnes inn som del av godt egnet uteoppholdsareal.
- Minimums areal kan løses gjennom privat og felles uteoppholdsareal. For bileilighet skal minimum uteoppholdsarealet være eksklusivt for bileiligheten.

Felles lekeplasser

- Nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m² skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Maksimalt 10 boenheter skal tilhøre lekeplassen som skal ha minimum to lekeapparater og sittegruppe. Nærlekeplassen bør ligge innen 100 meter gangavstand fra boenhetene.
- Kvartalslekeplasser med størrelse på minimum 1000 m² skal avsettes i områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter. Maksimalt 50 boenheter skal tilhøre lekeplassen, som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende. Kvartalslekeplassen bør ligge innen 200 meter gangavstand fra boenhetene.
- Områdelekeplasser med størrelse på minimum 2500 m² og med mulighet for ballspill, sykling og aking skal avsettes for hver 200. bolig.

Kvalitetskrav til felles lekeplasser

- Arealer som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen for kvartalslekeplasser og områdelekeplasser.
- Leke og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 L_{den}).

- Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles før den første tilhørende boenheten tas i bruk.
- Felles utearealer bør ligge i tilknytning til den øvrige grøntstrukturen og bindes sammen med grønne korridorer.

§ 1.8 Estetikk

(pbl § 11-9 nr. 6)

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

Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging, samt fremme gode gate- og uterom. Det legges særlig vekt på tiltakets/bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Tiltakets utforming og plassering på tomte skal utføres på en slik måte at krav til tilgjengelighet og eksisterende terrengs karakter ivaretas på en best mulig måte. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapsilletter.

Alle reguleringsplaner skal angi tillatt utnyttingsgrad og byggehøyder.

§ 1.9 Universell utforming

(pbl § 11-9 nr. 5)

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 1.10 Natur, landskap, grønnstruktur og kulturmiljø

(pbl § 11-9 nr. 6)

Miljø, naturressurser og arealer skal forvaltes på en måte som ivaretar naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

I områder som er viktige for biologisk mangfold skal tiltak i størst mulig grad unngås. Ved tiltak i områder som er viktige for biologisk mangfold skal det gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold som grunnlag for vurdering av tiltaket.

Det skal legges vekt på å bevare kommunens landskapskvaliteter.

Grøntstruktur skal ivaretas og styrkes. Gjennom regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangforbindelser til overordnet grønnstruktur og friluftsområder opprettholdes og sikres.

Kulturminner og kulturmiljøer skal i størst mulig grad bevares. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og primært tilpasses kulturminnet/kulturmiljøet.

Retningslinjer:

- Fortrinnsvis skal stedstypisk vegetasjon benyttes i grøntstruktur.
- Svartelistede arter skal ikke benyttes og bør fjernes.
- Minimumsbredde på turdrag bør være 30 meter.
- Langs alle vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige verdier for økologiske funksjoner og friluftslivet samt flomsikring og forhindrer erosjon.
- Folkehelsen skal ivaretas i arealplaner. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan folkehelse sikres. Folkehelsen skal fremmes i arealplaner gjennom:
 - tilrettelegge for gode gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder, skoler, barnehager, service funksjoner, utmark og grønt områder.
 - tilrettelegging for gode hverdagslandskap
 - tilrettelegging for fysisk aktivitet
 - kriminalitets reduserende tiltak
 - trafiksikre veger
 - gode møteplasser for alle
- Ved plan- og byggesaksbehandling som berører SEFRAK-bygninger eller automatisk freda kulturminner, skal det i søknad inngå en særskilt vurdering og dokumentasjon av bygg/kulturminne. Alle tiltak på bygninger fra før 1850 skal meldes kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminneloven § 25.
- I alle bygge- og delsøknader i uregulerte områder skal saken sendes til Akershus fylkeskommune som kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 1.11 Byggeforsbud langs vassdrag

(pbl § 11-9 nr. 5)

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, d, k og l. For andre vann og vassdrag gjelder tilsvarende byggeforsbud inntil 50 meter fra strandlinjen.

Retningslinjer:

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

§ 1.12 Flom og skred

Bygge- og anleggstiltak etter PBL § 20-1 er ikke tillatt på arealer lavere enn kote 125 langs Vorma nedstrøms Svanfoss og Glomma nedstrøms Funnefoss. Samme gjelder oppstrøms Svanfoss lavere enn kote 127. For arealene ovenfor Funnefoss gjelder flomsonekart for delområde Skarnes (temakart for flom).

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" (sist reviderte versjon) gjennomføres.

Før behandling av søknad om tiltak som ligger under marin grense (temakart for marin grense) og hvor forholdene tilsier det, krever kommunen at det utarbeides geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse i forkant av vurderingen. Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

Retningslinje

- Bestemmelser for flomkoter og tematkart gjelder inntil godkjente flomsonekart for Nes kommune foreligger.
- I ravinert leirterreng må nybygg ligge i en avstand av minst 2x ravinedybden fra topp skråning.
- For å unngå tilleggsbelastning på grunnen, skal vekten av utgravde masser for kjeller minst tilsvare vekten av tilbygget. Gravemassene må transporteres direkte bort fra området til sikkert geoteknisk avklart deponisted.

§ 1.13 Avkjørsler

(pbl § 11-10 nr. 4)

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

- **Meget streng holdning:** Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorveg. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veger under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.
- **Streng holdning:** Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
- **Mindre streng holdning:** Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstillende tekniske krav.

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

For kommunale veger gjelder til enhver tid gjeldende teknisk norm for utforming av avkjørsler.

§ 1.14 Byggegrenser langs veg og jernbane

(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. Ved vedtak av reguleringsplan for E16 bortfaller byggegrensen for ikke valgt trasé i området Opaker/Herbergåsen.

Langs fylkesveger som inntil 1.1.2010 var riksveger (fv.173, fv.175, fv.177 og fv.179) og langs gammel E16 (tidligere rv.2) gjelder en byggegrense på 50 m.

Langs øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 25 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 15 meter.

Byggegrenser langs vei 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.

§ 1.15 Mottak for ikke forurensede masser

(pbl § 11-9 nr.6)

Ved etablering av mottak for ikke forurensende masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet, hydrotekniske forhold, transport og biologisk mangfold. Rene masser defineres som jord, stein, sand, grus og leire. Betong, asfalt, jern, glass og andre byggningsmasser defineres ikke som rene masser.

All tilkjøring av eksterne masser anses som massemtak. Ved større tiltak under marin grense skal det foreligge geoteknisk undersøkelse med vurdering av stabilitet i tiltaksområdet og områdestabilitet.

Det skal foreligge en driftsplan og landskapsplan, i tillegg eventuell reguleringsplan for alle mottak som er større enn 20 000 kubikk eller et fyllingsområde større enn 2000 m². Driftsplanen skal som et minimum vise deponirekkefølge, deponeringsmengder, driftsvei til deponiområde, område for eventuell mellomlagring. Landskapsplanen skal som minimum vise terrengformer-/profiler og beplantning før, underveis og etter endt deponering av området.

Massemottak som ligger i LNF-områder skal tilbakeføres til LNF-formål etter avsluttet deponering, og fortrinnsvis til jord- eller skogbruksmark.

Ved etablering av mottak for ikke forurensede masser og ved bakkeplanering på dyrkamark eller dyrkbar jord skal etterbruken av matjorda dokumenteres benyttet som matjord.

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

Retningslinjer

- Det skal tilstrebes etablering av få og store massedeponier.

§ 1.16 Skilt og reklame

(pbl § 11-9 nr.5)

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

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

Retningslinje:

- I sentrumsområdene i Årnes og områder med bevaringsverdig bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.
- Formingskriterier:
 - Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstillende rimelige estetiske kvaliteter både i eget design og utforming og i forhold til omgivelsene. Dette innebærer at skjemmende farger og utførelser ikke tillates.
 - Skilt eller andre reklameobjekter skal ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
 - Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
 - Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning tillates ikke.
 - Markiser med reklame er ikke tillatt.
 - Utsettingskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.

§ 1.17 Parkering

(pbl § 11-9 nr. 5)

Parkeringsplasser skal legges på egen eiendom.

Ved krav om 10 plasser eller mer skal minimum 5 % av plassene være reservert bevegelseshemmede.

Kommunen kan gi tillatelse til at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av felles parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

Hvor det ikke er angitt annet i kommunedelplan eller reguleringsplan legges følgende maksnormer til grunn:

Kategori	Max antall parkeringsplasser for bil	Beregningsgrunnlag
Forretning / kjøpesentre/kontor	1	pr 100 m ² gulvareal
Eneboliger	2	pr boenhet
3-5 roms leiligheter	2	Pr boenhet
1-2 roms leiligheter	1,5	Pr boenhet

Det skal avsettes minimum en parkeringsplass per boenhet. Parkeringsplasser bør anlegges i garasje.

Det skal avsettes minimum to sykkelparkeringer per boenhet og per 100 m² gulvareal for forretninger/kjøpesentre/kontor.

Ryggning fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke. Snuplass må avsettes på egen eiendom.

§ 1.18 Støy

(pbl § 11-9 nr. 8)

Ved søknad om tillatelse til bygging av boliger i et område som ligger i gul sone skal det følge med en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer på boligen og på uteplass. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak.

Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 før kommunen kan gi ferdigattest for boliger som ligger i gul støysone.

For området som har nåværende sentrumsformål i kommuneplanen gjelder § 3.8 avviksområde for bygging av boliger i rød sone/gul sone.

§ 1.21 Tilknytningsplikt for fjernvarme i Årnes sentrum

(pbl §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

Bygninger som oppføres eller der det foretas hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a og som ligger innenfor området som omfattes av konsesjon gitt etter lov 18. april 1986 nr. 10 om bygging og drift av fjernvarmeanlegg, jf. lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven), skal tilknyttes fjernvarmeanlegget til Årnes fjernvarme AS.

I særlige tilfeller der det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, kan kommunens faste planutvalg etter begrunnet søknad gi dispensasjon fra tilknytningsplikten. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

Avgrensning av konsesjonsområdet vises på temakart for konsesjonsområde for fjernvarme.

Kapittel 2. Bestemmelser til arealformål (pbl § 11-7)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

(pbl § 11-10)

Planområdene B2, B6, B8, B9, B10, B11, B12, B13 og B14 skal ha boligtetthet på minimum 3 boenheter pr. dekar.

For øvrige byggeområder med plankrav fastsettes tillatt utnyttelsesgrad i forbindelse med reguleringsplan.

Ved fortetting i eksisterende boligområder skal BYA ikke overstige 30 %.

Retningslinjer:

- Eneboliger skal ha minimum tomtestørrelse på 700 kvm.
- Ved fortetting i eksisterende boligområder innen for grønn strek på Årnes i kommunedelplanen for Årnes skal minimum tomtestørrelse for eneboliger være 500 kvm.
- Flermannsbolig (inntil 4-mannsbolig) skal ha minimum tomtestørrelse på 1000 kvm.
- Ved fortetting i eksisterende boligområder innen for grønn strek på Årnes skal minimum tomtestørrelse for flermannsbolig (inntil 4-mannsbolig) være 700 kvm.

§ 2.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse

(pbl § 11-10 nr.2)

I byggeområder for næring er største tillatte bebygd areal (BYA) 66 % og maksimal byggehøyde er 12 m.

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

Område N1 på Herbergåsen er avsatt til næringsvirksomhet for lager- og logistikkvirksomhet. Det tillates ikke handel- og kontorvirksomhet.

§ 2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål

(pbl § 11-11 nr. 2)

I LNF-områder er bygging, fradeling og bortfesting av spredt bolig-, fritids og ervervsbebyggelse som ikke er basert på landbrukets ressursgrunnlag ikke tillatt.

På eksisterende bolig- og næringseiendommer innenfor LNF-områdene kan det etter søknad tillates påbygg, tilbygg, uthus og garasje.

Ny bolig må oppføres innen tre år for å kunne ansees som erstatningsbolig.

Det er ikke tillatt med bruksendringer fra fritidsboliger eller næring til bolig.

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt boligbebyggelse

(pbl § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt til LNF-område med spredt boligbebyggelse kan det fradeles inntil 10 eneboligtomter totalt i kommunen pr år med følgende vilkår for lokalisering:

- Det skal ikke bygges på dyrket eller dyrkbar mark.
- Avkjørsel skal være i henhold til rammeplan for avkjørsler.
- Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytning til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.
- Vannforsyning må være sikret på forsvarlig måte.
- Skal ligge i umiddelbar nærhet til eksisterende boligbebyggelse.
- Ny bebyggelse skal underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter

Retningslinjer:

- Utbygger er selv ansvarlig for kostnader forbundet med opparbeidelse og tilkobling til vann – og avløpsanlegg.

§ 2.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt fritidsbebyggelse

(pbl § 11-11 nr. 2)

Ved nybygg eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse skal totale bebygd areal ikke overstige 100 kvm. Bebygd areal for tilhørende uthus og lignende skal ikke overstige totalt 20 kvm per fritidseiendom.

§ 2.6 Andre typer anlegg – massedeponi (A1)

(pbl § 11-10)

I område A1 avsatt til massedeponi kan det tillates oppfylling med forurensede masser. Avbøtende tiltak for å sikre biologisk mangfold og hensynet til omkringliggende eiendommer skal synliggjøres i reguleringsplan.

Før utarbeidelse av reguleringsplan for området skal det være gjennomført naturkartlegging av ravinedalene ved Esval. Kartlegging av ravinen skal legges til grunn for videre konkretisering av avgrensning i reguleringsplan for område.

Område A1 skal istandsettes til jordbruksareal etter avslutning som deponi.

Dersom område A1 ikke realiseres skal området tilbakeføres til LNF-område.

§ 2.7 Andre typer anlegg - næringsvirksomhet (A2)

(pbl § 11-10)

Område A2 er avsatt til næringsvirksomhet basert på kretsløpsbasert avfallssystemer og fornybar energi, fortrinnsvis tilknyttet Esva miljøparks virksomheter. Avbøtende tiltak for å sikre hensynet til omkringliggende eiendommer skal synliggjøres i reguleringsplan for området.

Dersom område A2 ikke realiseres skal området tilbakeføres til LNF-område.

§ 2.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg (K1 og K2)

(pbl § 11-10)

Områdene K1 og K2 skal benyttes til offentlig skole, offentlig barnehage og idrettsanlegg.

Det skal utarbeides en helhetlig områdereguleringsplan for områdene B8, K1 og K2.

Kapittel 3. Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner (pbl § 11-8)

§ 3.1 Kulturlandskap og kulturmiljø

(pbl § 11- 8 c)

Retningslinjer:

- Nestangen (Sone H570_H1)
Skal bevares med tilhørende kulturmiljø og kulturminner. I hensynssonen H1 er alle tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på områdets art eller karakter ikke tillatt. Dette som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, drenering, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, framføring av luftledninger, planting og såing av trær, riving av SEFRAK-registrert bebyggelse og lignende. Skjøtselsplan skal utarbeides for å ivareta beiteområder og kirkeruinene.
- Svanfoss sluser (H570_H2)
Det kan ikke gjennomføres tiltak i hensynssonen som påvirker kulturmiljøet ved slusene negativt.
- Fenstad-tunet (H570_H3)
Det kan ikke gjennomføres tiltak i hensynssonen som påvirker kulturmiljøet ved Fenstad kirke og kirkens nærliggende gårdstun på Fenstadgårdene negativt.
- Hvam videregående skole (H570_H4)
Tiltak på og ved gamlebygningen på Hvam videregående skole, internatbygningene med tilhørende utearealer og bygningen «Båten» reguleres gjennom reguleringsplan for Hvam videregående skole.
- Ravinedaler mellom Gamle Hvam og Glomma (H560_H5)
Ravinedalenes landskap og naturmiljø skal bevares. I hensynssonen skal det ikke tillates tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på områdets art eller karakter tillates. Dette som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, drenering, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, framføring av luftledninger, planting og såing av trær.
- Seterstøa stasjon (H570_H6)
Det kan ikke gjennomføres tiltak i hensynssonen som påvirker kulturmiljøet negativt rundt Seterstøa stasjon og gamle sentrum.

§ 3.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa

(pbl § 11-8 a)

I sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa (H350_H7) kan det ikke oppføres boligbebyggelse, barnehager, skoler og andre bygninger til allmenntilgjengelige forhold, eller iverksettes tiltak som vanskeliggjør eventuell rednings- eller opprydningsarbeid.

§ 3.3 Nedslagsfelt for drikkevannene Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet

(pbl § 11-8 a)

Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynssonene Asketjern (H110_H8), Dragsjøen (H110_H9) og Dysttjennet (H110_H10).

§ 3.4 Felles planlegging på Lerdalssletta

(pbl § 11-8 e)

I området til Lerdalssletta (H710_H11) kan det ikke tillates bruksendringer fra fritidsbolig til bolig før det foreligger en helhetlig reguleringsplan for området.

§ 3.5 Vernet i medhold av naturmangfoldloven

(pbl § 11-8 c)

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

Sone H720_H12 Forskrift om fredning for Aurstadmåsan naturreservat

Sone H720_H13 Forskrift om Grenimåsan naturreservat

Sone H720_H14 Forskrift om fredning for Vindmyra naturreservat

Sone H720_H15 Forskrift om fredning for Hvitmåsan naturreservat

Sone H720_H16 Forskrift om fredning for Sakkhusmåsan naturreservat

Sone H720_H17 Forskrift om vern av Beengen fuglefredningsområde

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

Sone H720_H18 Vormå fuglefredningsområde

I alle disse hensynssonene er det Fylkesmannen i Oslo og Akershus som er forvaltningsorgan.

§ 3.6 Kvikkleire

(pbl § 11-8 a)

Før behandling av søknad om tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1, første ledd bokstavene a, d, e, f, j, k og l som ligger innenfor hensynssonen (H310_H18) og hvor forholdene tilsier det, krever kommunen at det utarbeides geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse. Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

§ 3.7 Hensynssone for høyspent

(pbl § 11-8 a)

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_H20) vist i temakart for høyspent.

§ 3.8 Avviksområde for støy

(pbl § 11-8 a)

Områder i Årnes som er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommuneplanen er definert som avviksområde for bygging av boliger i rød sone/gul sone (temakart for avviksområde for støy).

Ved søknad om tillatelse til bygging av boliger i avvikssonen skal det følge med en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer på boligen og på uteområder. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak.

Det kan ikke gi ferdigattest for boliger før følgende er dokumentert:

- Alle leilighetene skal ha minst et soverom der støy utenfor vindu er L_{den} 55dB eller lavere. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål (stue og soverom) i hver leilighet skal ha vindu mot side der støyen er L_{den} 55dB eller lavere.
- Alle leiligheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side (gul sone eller rød sone) må ha balansert ventilasjon.
- Alle leiligheter skal ha tilgang til uteplass der støyen er L_{den} 55dB eller lavere. Innglasset veranda/vinterhage (må kunne åpnes), kan godkjennes som en del av uteareal.