



Marker kommune

Kommunedelplan Ørje 2007-2019

Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Vedtatt av kommunestyret, 18.12.07.

Bestemmelser	Retningslinjer
1. FELLESBESTEMMELSER	
<p>1.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde Pbl §20-6 Alle stadfestede og egengodkjente regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser er fortsatt gyldige med unntak av de detaljplanene som ved vedtak om denne kommunedelplan, er opphevet.</p>	
<p>1.2 Generelt krav om utarbeiding av regulerings- og bebyggelsesplaner Pbl §20-4, 2.ledd bokstav a) og g) For nye områder avsatt til utbyggingsformål kan det ikke iverksettes arbeid og tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike forhold, før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Unntak fra plankravet er mindre bygg og mindre anlegg som inngår i områder avsatt som friområde.</p>	
<p>1.3 Universell utforming Universell utforming skal vektlegges ved planlegging av alle nye bygg, anlegg og opparbeidede uteområder.</p>	
<p>1.4 Støy Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn i arealplanleggingen. Det skal innarbeides tiltak som forebygger støyplager i omgivelsene i henhold til retningslinje T-1442 ved planlegging av ny støyende virksomhet og utvidelse av eksisterende virksomhet, herunder støy i anleggs- og byggeperioden. I detaljplanleggingen skal det innarbeides nødvendige tiltak som skjærmer bygninger med støyfølsom bruk, rom med støyfølsom bruk, uteplasser og stille områder som er viktige for rekreasjon, natur og friluftsliv.</p>	
<p>1.5 Grønnstruktur og teknisk infrastruktur I alle nye byggeområder skal det i detaljplan gjøres rede for hvordan grønnstruktur og teknisk</p>	

<p>infrastruktur tas hensyn til. Det skal videre legges vekt på overordnet grønnstruktur og teknisk infrastruktur. Det skal spesielt tas hensyn til barn og unges behov og ferdselsårer for myke og harde trafikanter mellom sentrum og boligområdene. Det må vurderes å sette vilkår i detaljplan om etablering av gang- og sykkelvei og annen teknisk infrastruktur fram til byggeområdet før det gis brukstillatelse til bygg.</p>	
<p>1.6 Estetikk I alle plan- og byggesaker skal det tas hensyn til hvordan tiltaket eksponeres overfor omgivelsene både som nær- og fjernvirkning.</p> <p>Det skal stilles krav til god estetisk utforming av alle nye bygg, tilbygg, påbygg m.v. Bygningsmåte og hustype må tilpasses tomt, terreng og adkomstforhold. Den planlagte utbyggingens arkitektur, form, stiluttrykk, utvendige materialtyper, takvinkel og – form, vindusutforming, fargebruk m.v. skal harmonisere med den omkringliggende vegetasjon, terreng og bebyggelses karakter.</p> <p>Utvendig bruk av materialer med sterk reflekterende eller kontrastdannende virkning tillates ikke.</p>	<p>Illustrasjonsplaner/-tegning kan kreves før saksbehandling av plan- og byggesaker.</p>
<p>1.7 Risiko- og sårbarhetsanalyse</p> <p>I alle plan- og byggesaker i områder der det er fare for flom, skred og erosjon skal disse forhold tas hensyn til.</p>	
<p>1.8 Energikrav Alle nye bygg og anlegg skal følge Forskrift om endringer i forskrift 22.01.1997 nr. 33 til plan- og bygningsloven om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK).</p>	<p>Det bør i detaljplan settes krav om mulighet for nærvarmeanlegg i alle nye boligområder med mer 10 boenheter, nye industribygg eller der det ellers er mulighet for det.</p>
<p>1.9 Kulturminner og -miljøer Det skal ved all utbygging tas hensyn til kulturminner og –miljøer. Før vedtak om riving, ombygging eller flytting av bygninger skal hver bygnings verdi kulturhistorisk og for kulturmiljøet i området inngå i vurderingen. Tiltak på bygninger av kulturhistorisk verdi skal</p>	<p>Ved vurdering av søknad om riving, ombygging eller flytting av eldre bygninger som inngår i Stedsanalyse for Ørje sentrum</p>

<p>sendes fylkeskonservatoren for uttalelse før vedtak. Dersom riving eller flytting av større bygninger foreslås i detaljplaner, skal det vurderes om det ved oppføring av nybygg skal innarbeides påbud i detaljplan om oppføring i samme utvendige fasade som eksisterende bygg, både arkitektonisk og i farge- og materialbruk.</p>	<p>(Stenseth & Grimsrud, 2005), bør nevnte stedsanalyse legges til grunn i saksbehandlingen. For gårdsbygninger med kulturhistorisk verdi som ikke omfattes av nevnte analyse, bør det ligge en skjønnsmessig vurdering til grunn.</p>
<p>1.10 Avfallshåndtering Ved planlegging av ny bebyggelse skal det tas hensyn til behov for anlegg for kildesortering.</p>	
<p>1.11 Byggeforbudssone For områder langs Haldenvassdraget som ikke er avsatt som byggeområde, er oppføring av bygninger, anlegg, masseuttak og massefylling ikke tillatt i 100-meters beltet langs strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Forbudet gjelder ikke</p> <ul style="list-style-type: none"> - i områder for allmenntilgjengelige formål eller friområde der begrenset oppføring av bygg og anlegg kan tillates, jfr. punkt 2.5.1. - bygg mindre enn 45 m², og anlegg i LNF-områder langs Haldenvassdraget dersom hensikten med oppføringen er friluftsføremål for allmennheten. - fellesbrygger der dette er vedtatt i regulerings-/bebyggelsesplan <p>Det skal ved tillatelse til bygg og anlegg i byggeforbudssonen legges vesentlig vekt på biologisk mangfold, estetisk virkning i landskapsbildet, grad av eksisterende inngrep i omgivelsene i området, behov for tiltaket og allmennhetens øvrige interesser i området.</p> <p>For alle bekker som ikke inngår i regulerings- og bebyggelsesplan, gjelder en bygge- og anleggsforbudssone på 6 meter fra vannkanten.</p>	
<p>2. BYGGEOMRÅDER PBL §20-4, 1.ledd nr.1</p>	
<p>2.1 Boliger <u>2.1.1 Utearealer og lekeplasser</u> Alle nye planområder skal ha krav om lekeplasser for barn. Egnede områder til dette formål</p>	<p>Lokalisering av leke- og oppholdsarealer for barn bør vurderes før plassering av boliger og veier.</p>

<p>skal så langt det er mulig, plasseres i tilknytning til og i sammenheng med eksisterende naturområder/grønnstruktur. Før brukstillatelse for boliger gis, skal areal for lek og andre felles uteareal være ferdig opparbeidet.</p> <p>Leke- og uteoppholdsarealene skal være egnet til formålet og ligge sentralt i de områdene de skal betjene. Det bør ha en trygg adkomst, god terrengtilpasning, og gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Bakgrunnsstøy skal ha et akseptabelt nivå i henhold til Retningslinjer om behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.</p> <p>I boligområder med konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse skal det opparbeides småbarnslekeplasser. Det skal avsettes minimum 10 m² areal per boenhet til opparbeidet felles lekeplass. For bebyggelse inntil 10 boenheter eller per 10 bolig ved mer enn 10 boliger, skal det opparbeides småbarnslekeplass på minimum 90 m². Småbarnslekeplasser kan deles opp i enheter på 30 m². Småbarnslekeplasser skal være maksimum 60 meter fra hver bolig den hører til.</p> <p>Nærlekeplasser: Det skal avsettes areal på minimum 1,2 dekar til opparbeidet nærlekeplass i detaljplaner med boligfelt med mer enn 40 boenheter og for hver 40 bolig videre. Arealet kan deles på inntil tre enheter innen samme boligfeltet. Hver nærlekeplass skal være maksimum 150 meter fra hver bolig den hører til.</p>	<p>Leke- og uteoppholdsplasser bør ikke plasseres slik at det blir skygge større deler av dagen eller være nordvendt. Areal brattere enn 1:3 bør ikke regnes som leke- og uteoppholdsareal.</p>								
<p><u>2.1.2 Parkering</u> I nye detaljplaner for boligområder og uregulerte boligtomter er minimum krav til bilparkering inkludert gjesteparkering, følgende:</p> <table border="1" data-bbox="188 1078 707 1270"> <thead> <tr> <th>Boenhetens størrelse</th> <th>Antall oppstillingsplasser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2 rom</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>3 rom</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>4+ rom</td> <td>2,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>I nye detaljplaner skal det tas hensyn til behov for felles sykkelparkering. Sykkelparkering skal inneholde mulighet for låsing i dekk og ramme.</p>	Boenhetens størrelse	Antall oppstillingsplasser	1-2 rom	1,5	3 rom	2,0	4+ rom	2,0	
Boenhetens størrelse	Antall oppstillingsplasser								
1-2 rom	1,5								
3 rom	2,0								
4+ rom	2,0								

<p><u>2.1.3 Utbygging/fortetting i eksisterende boligområder</u> Garasjer tillates med maksimal mønehøyde 5,5 meter over ferdig planert terreng og maksimalt areal på 50 m². Det kan etter søknad tillates tomannsboliger og rekkehus på tomter regulert til oppføring av frittliggende eneboliger dersom krav til parkering, uteområder og lekeplasser tilfredsstilles, jfr. kapittel 2.1.1 og 2.1.2.</p>	<p>Ved oppføring av garasje bør det tilstrebes samme arkitektoniske form og uttrykk som tilhørende bolig.</p>
<p>2.2 Senterområde</p> <p><u>2.2.1 Bruksformål</u> I områder avsatt til senterområder er alle byggeformål tillatt, men det skal legges vekt på fortetting av boliger. Det skal legges vekt på oppføring av boliger for alle aldersgrupper. Grunnplan/førsteetasje i Storgata er forbeholdt publikumsrettet virksomhet; forretninger og kontorer. Boliger tillates i 1.etasje i Storgata dersom de ikke vender ut mot offentlig gate. Det kan stilles bygningskrav i detaljplan slik at første etasje kan gjøres om til næringsarealer.</p>	
<p><u>2.2.2 Utnyttingsgrad og byggekrav</u> Maksimum bebygd areal, BYA, er 50 %. Bygg tillates oppført i maksimum 3 etasjer over bakkeplan med en eventuell tilbaketrukket 4.etasje. Maksimalt tillatte mønehøyde er 14 meter, og maksimum tillatte gesimshøyde er 12 meter. Høye lukkede sokkeletasjer tillates ikke.</p>	
<p><u>2.2.3 Parkering</u> Det skal avsettes arealer for oppstillingsplasser for bil og sykkel. I nye detaljplaner skal antall oppstillingsplasser for sykkel og bil oppgis. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngang. Sykkelopstillingsplasser skal ha muligheter for låsing av hjul og ramme.</p> <p>Parkeringskjeller skal vurderes innarbeidet i detaljplan. Behov for parkering for beboere og kunder kan ikke dekkes opp gjennom eksisterende offentlige parkeringsplasser.</p>	
<p>2.3 Erverv PBL §20-4, 1.ledd nr. 1</p>	

<p><u>2.3.1 Utbygging av eksisterende ervervsarealer</u> Ved søknader om utbygging og ombygging skal forholdet mellom gammelt og nytt tydelig dokumenteres. Fasadetegninger skal vise nye tiltak i sammenheng med eksisterende.</p> <p>Situasjonsplan skal vise hvordan planlagte endringer påvirker alle bruk av eiendommen. For øvrig vises til kapittel 1.</p>	
<p><u>2.3.2 Parkering</u> I nye reguleringsplaner skal det fastsettes antall biloppstillingsplasser for sykkel og bil. Det skal tas hensyn til kundegrunnlag og antall ansatte. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngang, og det skal være mulighet for låsing av hjul og ramme.</p>	<p>Det anbefales 2,0 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² bruksareal og 1-1,5 biloppstillingsplasser per 100 m² bruksareal med unntak av:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kontor og detaljvarehandel 2,0 biloppstillingsplasser per 100 m² bruksareal lager 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m² bruksareal
<p>2.4 Offentlige bygninger og allmenntilgjengelige formål</p>	
<p><u>2.4.1 Krav til estetikk</u> Det skal stilles høye krav om god estetisk utforming av bygninger og anlegg og opparbeidede uteområder, jfr. kapittel 1.</p>	
<p><u>2.4.2 Krav til universell utforming</u> Alle nye detaljplaner skal inneholde høye krav om universell utforming i og rundt offentlige bygninger, anlegg og opparbeidede uteområder, herunder teknisk infrastruktur.</p>	
<p><u>2.4.3 Parkering</u> I nye detaljplaner skal antall bil- og sykkeloppstillingsplasser tilpasses behovet, og det skal være mulighet for HC-brukere å parkere med bil.</p>	
<p>2.5 Friområde</p>	<p>Viktige naturtyper i henhold til MIS-registreringer, åkerholmer, turstier og</p>

<p>2.5.1 Bruksformål Friområde skal benyttes til idrettsanlegg, park eller grøntområde. Innenfor friområdene tillates mindre anlegg og bygninger bare når de tjener dette bruksformålet. Ved tilrettelegging i friområder skal det tas hensyn til nåværende bruk. I det avsatte friområdet på Ysterud kan nåværende jordbruksdrift fortsette inntil videre arealbruk avklares i detaljplan.</p> <p>Ved oppføring av nye bygg og anlegg skal det stilles krav til flerbruk, funksjonalitet og målgruppenes behov samt tas hensyn til biologisk mangfold og eksisterende grønnstruktur. Det vises for øvrig til kapittel 1.</p>	kantsoner mellom dyrket mark og skog, samt langs vann og vassdrag har viktige kulturmessige, friluftsmessige, estetiske og biologisk funksjoner og bør bevares i størst mulig grad.
<p>3. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER PBL §20-4, 1.ledd nr. 2</p>	
<p>3.1 Bruksformål I områder avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområder er stedbunden næring tillatt. Ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring, er ikke tillatt. Unntaket er mindre bygg og anlegg til bruk for allmennheten til friluftslivs- og idrettsformål.</p>	Viktige naturtyper i henhold til MIS-registreringer, åkerholmer, turstier og kantsoner mellom dyrket mark og skog, samt langs vann og vassdrag har viktige kulturmessige, friluftsmessige, estetiske og biologisk funksjoner og bør bevares i størst mulig grad. Våtmarksareal langs vassdrag bør ikke dreneres eller fylles opp. Nye bygg og anlegg bør ikke være i konflikt med etablerte rekreasjonsområder og turveier.
<p>4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGTE ELLER SKAL BÅNDLEGGES PBL §20-4, 1.ledd nr. 4</p>	
<p>4.1 Plankrav Det skal utarbeides reguleringsplan før utbygging.</p>	
<p>5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL §20-4, 1.ledd nr.5</p>	

<p>5.1 Oppføring av småbåthavn/fellesbrygger og andre installasjoner Nye brygger tillates kun som fellesbrygger/småbåthavn. For eiendommer som har strandlinje til Haldenvassdraget er det tillatt med 2 båtplasser /fortøyningsplasser per eiendom. Det skal ved vurdering av nye fellesbrygger tas hensyn til eksisterende bruk og behov for brygger. Flytebrygger skal vurderes fremfor faste installasjoner.</p> <p>Småbåthavner og fellesbrygger skal være for ilandstigning og fortøyning av båt. Brygger for øvrig, oppholdsplattinger, badebrygger etc. er ikke tillatt utenom regulerte områder.</p> <p>Kommunale vedtekter for midlertidige og faste bygninger, installasjoner og anlegg skal følges.</p>	<p>Antall båtplasser i hver småbåthavn bør fastsettes i detaljplan.</p>
<p>6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET PBL §20-4, 1.ledd nr. 6</p>	
<p>6.1 Plankrav Det stilles krav om godkjent reguleringsplan for vei- og trafikkanlegg. Det skal legges spesiell vekt på trafiksikkerhet og allmennhetens interesser, spesielt barn og unge. For kollektivknutepunkt som buss-stasjon, skal det stilles høye krav til universell utforming.</p>	<p>Fylkesdelplanen <i>Areal- og transportplan for Indre Østfold</i> bør følges.</p>
<p>6.2 Kraftlinjer og -ledninger Dispensasjon fra byggegrense mot høyspent kraftlinjer og kraftledninger må avklares med eier før oppstart av arbeid med detaljplan eller byggesøknad sendes inn.</p>	
<p>7. DISPENSASJON</p>	
<p>7.1 Om dispensasjon Kommunen kan velge å dispensere fra kommunedelplanen og/eller tilhørende bestemmelser dersom særlige grunner foreligger, jfr. plan- og bygningslovens §7. Dispensasjonssøknader som berører nasjonale og regionale interesser og verdier, skal til høring hos statlige og regionale fagmyndigheter, naboer og øvrige berørte parter. Ved vurdering av dispensasjon skal søkers særlige grunner anføres og veies opp mot allmennhetens hensyn og interesser.</p>	

