



NES
KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR ÅRNES 2019- 2030

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 18.6.19 (SAK 65/19)



INNHold

1	Planens hensikt.....	3
2	Fellesbestemmelser for hele planområdet (pbl. § 11-9).....	3
2.1	Forholdet til gjeldende reguleringsplaner.....	3
2.2	Plankrav (pbl 11-9, nr. 1).....	4
2.3	Utbyggingsavtaler (pbl 11-9, nr. 2).....	4
2.4	Teknisk infrastruktur (pbl 11-9, nr. 3).....	5
2.5	Rekkefølgekrav (pbl 11-9, nr. 4).....	6
2.6	Funksjonskrav (pbl 11-9, nr. 5).....	6
2.7	Estetikk (pbl 11-9, nr. 6).....	8
2.8	Kulturminner (pbl 11-9, nr. 7).....	9
2.9	Dokumentasjonskrav (pbl 11-9, nr. 8).....	11
3	Bestemmelser til arealformål.....	11
	Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10).....	11
3.1	Fellesbestemmelser for sentrumsformål – S1- 17.....	11
3.2	Bestemmelser til sentrumsformål.....	13
3.3	Fellesbestemmelser til boligområder felt B_F1- B_F8.....	14
3.4	Bestemmelser til boligområder.....	14
3.5	Næring-og offentlig/ privat tjenesteyting.....	15
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10).....	15
3.6	Veg.....	15
3.7	Parkering SPA.....	16
	Grønnstruktur (pbl. § 11-10).....	16
3.8	Atkomst til grønnstruktur.....	16
3.9	Park.....	16
3.10	Strandparken.....	16
	Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl. § 11-11).....	17
3.11	Generelt byggeforbud.....	17
3.12	Natur- og friluftsområder.....	17
4	Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner.....	17
4.1	Hensynssone flomfare H320.....	17
4.2	Hensynssone høyspenningsanlegg H370.....	17
4.3	Hensynssone bevaring naturmiljø H560.....	18
4.4	Hensynssone bevaring kulturmiljø H570.....	18
4.5	Båndleggingszone – båndlegging etter lov om kulturminner H730_N.....	19



1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplanen skal tilrettelegge for en bærekraftig befolkningsvekst i Årnes. Årnes skal styrkes som kommunens handelssentrum og kulturelle tyngdepunkt med et bredt og variert tilbud av handel og service, kultur, opplevelser, boliger og arbeidsplasser. Kontakten mellom sentrum og Glomma skal forsterkes og grøntområder videreutvikles. Stedets historiske og kulturelle identitet skal vektlegges.

Kommunedelplanen har et langsiktig perspektiv og skal ivareta helhetlige strukturer på tvers av eiendomsgrenser og etablerte strukturer. Kommunedelplanen skal også bidra til forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET (PBL. § 11-9)

2.1 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

2.1.1 Forholdet til kommuneplanen

Arealformål i denne planen med tilhørende bestemmelser gjelder ved motstrid foran arealformål og bestemmelser i arealdelen til kommuneplanen for Nes, vedtatt 24.10.2017.

2.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

Kommunedelplanen gjelder foran tidligere vedtatte bebyggelses- og reguleringsplaner hvor det ikke er i samsvar med arealformål.

Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer i sin helhet med mindre annet framgår av denne bestemmelse.

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen dersom annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller det er motstrid i arealformål.

Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet ved vedtak av kommunedelplanen:

- Bebyggelsesplan Endret del av Runni øst (Planid: 023698011)
- Bebyggelsesplan Runni øst (Planid: 023688021)
- Bebyggelsesplan Vinju, gbnr 167/212 (Planid: 023603011)
- Bebyggelsesplan Sagtomta kvartal 03, 06 og 07 (Planid: 023601031)
- Bebyggelsesplan for Kulturkvartalet (Planid: 023699131)
- Bebyggelsesplan Hansengården (Planid: ikke tildelt)
- Bebyggelsesplan Øvre Drognes B13 (Planid: 023698031)
- Reguleringsplan Rundkjøring v/Årnes bru m/tilliggende arealer (Planid: 023699030)
- Reguleringsplan Øvre Drognes (Planid: 0236697020)



- Reguleringsplan Vaskeritomta (Planid: 0236695010)

2.2 Plankrav (pbl 11-9, nr. 1)

2.2.1 Krav om reguleringsplan

I områder satt av til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, k, l ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan. Kommunen kan fravike plankravet for mindre tiltak og for enkel tilrettelegging for friluftsliv i områder avsatt til grønnstruktur.

I områder satt av til bebyggelse og anlegg utenfor sentrumsformålet kan plankravet frafalles ved mindre utbygging og enkel fortetting i eksisterende boligområder for inntil to boenheter med inntil total BRA 200 m².

For følgende områder skal det foreligge felles reguleringsplan som omfatter alle områdene nevnt i hvert strekpunkt, før det tillates utbygging innenfor områdene:

- S1-1, S1-2, SV_F4
- S6-1, S6-2, SV_F2, GP_F1
- S9, S10, S11, SV_F1, SV_F3, GP_F2
- BF_4, BOP_F5, G_F3, og ny avkjørsel til eiendommene gnr. bnr. 169/14, 169/16, 169/37, 169/38, del av 170/1, 170/30 samt eventuelle framtidige fradelinger fra nevnte eiendommer.
- BF_5
- GF1, GF4, VS, S12

For øvrige utbyggingsområder, vil kommunen også vurdere behovet for felles planlegging.

2.3 Utbyggingsavtaler (pbl 11-9, nr. 2)

Ved fremtidige reguleringsplaner innenfor planområdet skal bruk av utbyggingsavtale vurderes.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

Det kan avtales om (ikke uttømmende liste):

- teknisk infrastruktur, herunder parkeringsanlegg, gater, gang- og sykkelveger, trafiksikkerhetstiltak, overvannsanlegg
- grønnstruktur, herunder friområder, turveger og anlegg for lek, idrett og friluftsliv.
- antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig
- at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris
- utbyggingstakt



- forskuttering av kommunale tiltak

2.4 Teknisk infrastruktur (pbl 11-9, nr. 3)

2.4.1 Fjernvarme

For bygninger som oppføres eller der det foretas hovedombygging i samsvar med plan og bygningslovens § 20-1 bokstav a og som ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning i Årnes, kreves tilknytning til fjernvarmeanlegget til Akershus Energi Varme AS. Det kan gis unntak for tiltak som er mindre enn 500 m² BRA.

I tilfeller der det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, kan kommunens planutvalg (FSK) etter begrunnet søknad vurdere å gi dispensasjon fra tilknytningsplikten. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier som tillegges vekt i søknadsbehandlingen.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av annen alternativ løsning for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning. (pbl 27-5)

Avgrensingen av konsesjonsområdet vises på temakart for konsesjonsområdet for fjernvarme i Årnes.

2.4.2 Overvann

Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at alt overvann innenfor planområdet håndteres i henhold til tre-trinnsstrategien.

Avrenning fra mindre nedbør skal fortrinnsvis 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. Fler funksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes. Påslipp til kommunalt nett skal ikke overstige 1 l/s/daa.

Avrenning fra ekstrem nedbør med 200 års gjentaksintervall skal sikres trygg avledning slik at det oppstår minimal skade ved flomveier. 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 (jf. temakart drenslinjer), skal det dokumenteres hvordan vannet er tenkt ledet gjennom området og videre til vassdrag eller annen resipient.

Ved beregning av overvannsmengder skal siste anslag på klimafaktor benyttes.

I anleggsfasen tillates det ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing.

2.4.3 Avkjørsler

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring og parkering, skal skje i samsvar med gjeldende rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger jfr.



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

2.5 Rekkefølgekrav (pbl 11-9, nr. 4)

2.5.1 Utvikling innenfra og ut

2.5.2 Omlagging av Øvre Hagaveg – SV_F3

Før ny bebyggelse på felt S10, S11, B_F2 og B_F3 kan tas i bruk, skal Øvre Hagaveg legges i ny trasé og nytt kryss på Seterstøavegen/Svarverudvegen/Øvre Hagaveg skal være opparbeidet. I tillegg skal GP_F2 opparbeides i henhold til pkt. 3.10.

2.5.3 Årnes stadion

Før det kan etableres boliger på felt B_F5 skal etablering av ny Årnes stadion med nødvendige idrettsflater, funksjoner og aktivitetsområder være avklart og etablert på felt BKB_F1.

2.5.4 Teknisk og sosial infrastruktur

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

2.5.5 Kabling av høyspentlinje

Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse på felt B_F5 tas i bruk, skal høyspentlinje legges i jordkabel.

2.5.6 Rådhusgata SV_F2

Før ny bebyggelse på S6-1 og S6-2 tas i bruk, skal Rådhusgata mellom Skolegata og Bruvegen opparbeides iht. pkt. 3.6.1.

2.5.7 Aktivitetspark og offentlig forbindelse på S4

Før ny bebyggelse på S4 tas i bruk, skal offentlig aktivitetspark og ny offentlig forbindelse innenfor S4 være etablert iht. pkt. 3.2.

2.6 Funksjonskrav (pbl 11-9, nr. 5)

2.6.1 Byggegrense langs veg og jernbane

Byggegrenser langs jernbane er 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, som vist i plankart.

For fylkesveger der ikke annet er angitt i reguleringsplan, gjelder en generell byggegrense på 50 meter målt fra vegmidte.

Langs kommunale veger og gater i sentrum skal byggegrensen fastsettes i reguleringsplan.



Langs kommunale vegger utenfor sentrum er byggegrensen 15 meter målt fra kantlinjen av nærmeste kjørefelt.

2.6.2 Leke- aktivitet- og 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.

Leke- og uteoppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning og ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB . Minst 50 % av lekearealene skal ha sol minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Ved boligbebyggelse skal det avsettes minimum 20m² i sentrum, og 30 m² i øvrige boligområder uteareal pr. boenhet. Minimum 50 % av dette skal være på bakken og felles for alle beboere. Utearealene skal tilpasses beboergruppens behov.

For boligbebyggelse med mer enn 10 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 4m² pr. boenhet, tilpasses de minste barna. Nærlekeplass skal etableres maksimum 50 meter fra boligens inngangsparti og gis en skjermet plassering.

For boligbebyggelse over 25 boenheter skal det i tillegg opparbeides kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa. Kvartalslekeplass skal etableres maksimum 200 meter fra boligen. Hver av disse kvartalslekeplassene skal dekke maksimum 150 boliger.

Der terrenget eller andre praktiske forhold tilsier det, kan uteareal og lekeplasser legges på tak/lokk. Uteoppholdsarealet skal ligge innenfor kvartalet.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5 m², eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- arealer brattere enn 1:3, smalere enn 5 meter, eller som har direkte sol mindre enn 5 timer ved vårjevndøgn
- arealer med støynivå som overskrider Lden 55dB
- arealer satt av til lekeplass.

Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

2.6.3 Universell utforming

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 og forbindelser.

2.6.4 Parkering

Følgende parkeringsnorm legges til grunn:



Formål	Enhet/BRA	Sentrums-sone	Sentrums-nær sone	Randsone	Sykkel
Kontor	pr. 100 m ² BRA	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0	Min 2,0
Forretning, service- og kulturbygg	pr. 100 m ² BRA	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0 Min 1,0	Maks 1,0	Min 2,0
Ene-/tomannsbolig	pr. boenhet	Maks 2,0 Min 1,0	Min 1,2	Min. 1,2	Min 2,0
Rekkehus eller leilighet	pr. 100 m ² BRA	Maks 2,0 Min 1,0	Min 1,2	Min. 1,2	Min 2,0

Ved oppføring av nye leilighets- og næringsbygg i sentrums- og sentrumsnær sone skal all parkering lokaliseres i kjeller under terreng. Nedkjøringsramper og porter til parkeringskjeller skal unngås i sentrale gater og byrom. Det skal søkes sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

Parkeringsplasser og ev. tilhørende snuplass skal legges på egen eiendom. Det tillates ikke frikjøp av parkeringsplasser.

Ved etablering av flere enn 10 p-plasser skal minimum 5 % av parkeringsplassene for bil utformes som plasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Plassene bør lokaliseres i nærhet av inngangspartier og/eller heis.

For nye flerboligbygg med felles parkeringskjeller/parkeringshus skal en andel av plassene være tilrettelagt med ladepunkt for ladbare biler.

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen til bestemmelsesstedet. Oppstillingsplasser for sykkel skal ha fastmonterte sykkelstativ og muligheter for fastlåsing av sykkel. Andel sykkelplasser som skal være overdekket avklares i reguleringsplan.

2.6.5 Støy og luftforurensning

De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av detaljreguleringer og søknader om tillatelse til tiltak.

2.6.6 Adkomst varelevering og renovasjon

Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafiksikker og effektiv varelevering. Varelevering skal etableres på egen grunn og slik at den ikke hindrer øvrig trafikk og framkommelighet. Rygging må i størst mulig grad unngås.

De samme forutsetninger gjelder for trafikkforhold ved renovasjonspunkt.

2.7 Estetikk (pbl 11-9, nr. 6)

2.7.1 Bebyggelse og anlegg

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som bidrar til en positiv stedsutvikling. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.



I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan estetiske kvaliteter og tilpasning til omgivelsene for bygg og anlegg sikres i prosjektering og bygging. Redegjørelsen skal minimum omfatte alle nærliggende offentlige arealer, felles uteoppholdsarealer, fasader, materialbruk, fjernvirkning, siktlinjer samt bygningens kantsone. Eksisterende bebyggelse og siktlinjer skal hensynstas. Det skal særlig legges vekt på hvordan bygningens kantsone og fasade til gaterommet utformes.

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning. Ved utforming av nye bygninger og større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse.

Ny bebyggelse med kvartalsstruktur skal dimensjonene i fasadene søkes brutt opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk, herunder materialbruk.

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

2.7.2 Skilt og reklame

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.

Formingskriterier:

- Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstillende 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.
- Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning tillates ikke.
- Markiser med reklame skal avgrensnes til vindus- og døråpninger og utformingen skal være tilpasset byggets arkitektur.
- Utsettingskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.

2.8 Kulturminner (pbl 11-9, nr. 7)

2.8.1 Automatisk fredete kulturminner

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak skal behovet for kulturminnekartlegging avklares med kulturminnemyndighetene. Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.



2.8.2 Kulturminneregistrerte bygninger

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal følgende kulturminneregistrerte bygninger reguleres til bevaring gjennom bruk av hensynssone med tilhørende reguleringsbestemmelser:

Objekt	Byggeår	Bygningsnr.
167/85, Offiserbrakke, Runni leir	1940-tallet	151461921
167/39, Bolighus, Løvstad	1920-tallet	151459080
167/39, Garasje, Løvstad	1920-tallet	151459099
167/21, Bolighus, Rosenheim	1914	151461905
167/45, Bolighus, Engersborg	1900-tallet	151459021
167/18, Bolighus, Thorshov	1910	151458998
167/44, Bolighus, Kirkeng	1930-tallet	151461603
168/18, Bolighus, Bakkehuset	1916	6969410
168/18, Stabbur, Bakkehuset	ukjent	151461646
168/18, Sidebygning, Bakkehuset	ukjent	151461638
168/58, Kirke, Årnes kirke	1878	151461883
168/55, Hovedbygning, Årnes gård	1860-årene	151461867
168/55, Uthus/fengsel, Årnes gård	1920-tallet	151461859
168/54, Bolighus, Solbraa	1924	151461743
169/45, Bolighus, Munkelien	1920-tallet	151461727
167/13, Bolighus, Sentvedt	1917	151461662
168/86, Bolighus, Glimt	1935	151461522
168/73, Bolighus, Skråstad	1930-tallet	151461506
168/39, Bolighus, Blommenhøy	1920-tallet	151461492
168/40, Bolighus/forretning, Godheim	1920-tallet	151461476
168/30, Bolighus/forretning, Bjørkheim	1920-tallet	151461468
168/45, Bolighus/forretning, Lia	1920-tallet	151461689
168/28, Forretning, Velgården	1957/1960	151461425
168/42, Bolig/forretning, Roa	1920-tallet	151575714
168/48, Uthus/verksted, Auligården	1920-tallet	151461352
168/19, Forretning, Solberggården	1926	6965598
168/11, Forretning, Grøndahlgården	1914	151573576
168/33, Skystasjon/landhandel/kommunegård, Fagernes	1850	151461018
168/33 Nes Rådhus	1967	151460992
168/47, Forretning, Slettumgården	1921	151461263
168/46, Forretning, Apotekgården Thune	1924	151461247
168/393, Skole, Årnes gamle skole	1921	151461239
168/187, Årnes jernbanestasjon	1862	151461042
168/187, Pakkhuset	1862	151461034
168/187, Meieri, Meierigården	1908	151461131
168/187, Meieri, Meierigården	1908	151461158
169/219, Forretning, Fenstadgården	1914	151460909
169/208, Forretning, Sindregården	1922	151460917

2.8.3 Tiltak på kulturminneregistrerte bygninger

På bygninger som er kulturminneregistrerte innenfor planområdet skal originale fasadeelementer bevares. Dette gjelder kledning, vinduer, dører, detaljering og taktekking.

Bygninger som er kulturminneregistrerte skal bevares og tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. Bygninger skal i utgangspunktet ikke på- og tilbygges, men mindre tiltak kan vurderes dersom det ikke reduserer bygningens verneverdi.

Ved uenighet om bygningens verneverdi, eller redusering av verneverdi innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet eller antikvarisk sakkyndig etter avtale med regional kulturminneforvaltning. (§11-9, 7)

2.9 Dokumentasjonskrav (pbl 11-9, nr. 8)

2.9.1 Grunnforhold

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 tilfredsstillende kravene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra NVE.

2.9.2 Overvann

Ved regulering og senest ved gjennomføring av tiltak skal det dokumenteres hvordan overvann skal håndteres slik at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning. Tretrinnsstrategien skal legges til grunn jf. 2.4.2.

2.9.3 Kartlegging naturmiljø

Ved regulering skal det belyses relevante forhold ved naturmangfoldet innenfor planområdet, sannsynlige effekter tiltaket har på naturmangfoldet, og forhold som er viktige i en helhetlig økosystemtilnærming, samt aktuelle avbøtende tiltak og hvordan slike tiltak belastes tiltakshaver, iht. naturmangfoldlovens §§ 8-12. Ved behov skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfoldet.

2.9.4 Forurenset grunn

Ved regulering skal det undersøkes og dokumenteres i hvilken grad det innenfor planområdet har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, det finnes tilkjørte forurensete masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn.

2.9.5 Dyrket mark

Ved regulering av områder med intakt matjordlag skal det foreligge en plan for hvordan matjordene kan brukes til nydyrking eller jordforbedring av landbruksområder i eller utenfor planområdet.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10)

3.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål – S1- 17

3.1.1 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering og angis som BRA

3.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor formålsgrenser. Detaljert plassering defineres i reguleringsplan.



3.1.3 Utforming

Ny bebyggelse skal forholde seg til den historiske gate- og bebyggelsesstrukturen, eventuelt bidra til tydeliggjøring/tilbakeføring der strukturen er uklar eller fjernet.

Takene skal vurderes som del av stedets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

For næringsbygg skal avfallshåndtering og varelevering skjermes mot omkringliggende bebyggelse og fortrinnsvis skjye innenfor bygningsmassen.

Ved oppføring av leilighetsbygg skal det velges nedgravde løsninger for avfallshåndtering.

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.

3.1.4 Høyder

Innenfor byggeområdene tillates bygg med maksimal bygningshøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, som angitt i tabellen under. Bygningshøyde inkluderer tekniske installasjoner på tak.

Det skal være variasjon i byggehøyder innenfor hvert delområde. For fordelingen av høyder innenfor hvert felt, skal det tas utgangspunkt i tabellen under. Bebyggelse som reguleres til bevaring skal ikke medregnes ved deling av byggehøyder.

Felt	Maks høyde	Tilsvarende antall etasjer	Øvre spenn (maks % - andel bygg)	Nedre spenn (min % - andel bygg)
S1	16 m	5		
S2-3, S7	13 m	4		
S4-5	22 m	7	16-22 m (25 %)	10-13 m (20 %)
S6	25 m	8	16-25 m (15 %)	10-13 m (15 %)
S9	25 m	8	16-25 m (20 %)	10-13 m (20 %)
S10	22 m	7	16-22 m (20 %)	
S11	22 m	7	16-22 m (20 %)	
S12	14 m	4		
S13	21 m	6		
S14	19 m	6 (inntrukket 6.)		
S15	19 m	6 (inntrukket 6.)		Droggetoppen 2
S16	Høyder tilsvarende gjeldende reguleringsplan			
S17	Fastsettes i reguleringsplan			

For beregning av etasjeantall er det gitt en generell etasjehøyde på 4 meter i 1. etasje for næring. Overskytende etasjer er for bolig med etasjehøyde 3 meter.

Det nedre spennet av høydene i ny bebyggelse i områdene S1-1, S1-2, S2, S3, S4, S5, S6-1, S7 og S8 skal henvende seg mot Skolegata, Jernbanegata og Rådhusgata for å bygge oppunder dimensjonene i stasjonsbyens trehusbebyggelse.



3.1.5 *Krav til 1. etasjer*

Fasader og virksomheter på gateplan ut mot torg og gater skal ha en publikumsrettet virksomhet og en åpen utforming som sikrer dialog. Det tillates ikke lukkede fasader. Første etasje i nye bygg skal ha minimum 4 m brutto etasjehøyde.

Første etasje i Skolegata, Rådhusgata, og Jernbanegata mellom Årnes stasjon og Kirkevegen, skal forbeholdes besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting.

3.1.6 *Kantsone*

Kantsoner skal defineres rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset gaterommet. Kantsoner skal utformes i samspill med bygningens funksjon på bakkeplan slik at det skapes variasjon i opplevelsen og bruken av by- og gaterommet.

3.1.7 *Urbant jordskifte*

Innenfor planavgrensingen av kommunedelplan for Årnes skal det ved regulering vurderes fordeling i henhold til jordskifteloven § 3-30.

3.1.8 *Avviksområde for støy(pbl § 11-8 a)*

Områder i Årnes som er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommunedelplanen er definert som avviksområde for bygging av boliger i rød sone/gul sone.

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 støy nivå med støyskjermingstiltak og støy nivå 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 Lden55dB eller lavere. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål (stue og soverom) i hver leilighet skal ha vindu mot side der støyen er Lden55dB eller lavere.
- Alle leiligheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt 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 Lden55dB eller lavere. Innglasset veranda/vinterhage (må kunne åpnes), kan godkjennes som en del av uteareal.

3.2 **Bestemmelser til sentrumsformål**

S4

På S4 skal det opparbeides en offentlig plass for lek, aktivitet og opphold på minimum 1 dekar. Minst 30 % av aktivitetsområdet skal beplantes. Det skal etableres en ny offentlig gangforbindelse mellom Jernbanegata og Rådhusgata i minimum 6 meters bredde.

S12

Ny bebyggelsesstruktur skal ivareta to siktsektorer med minimum 10 og 13 meters bredde mellom jernbanen (Stasjonen) og Glomma for å ivareta sikten til elverommet fra sentrum.



3.3 Fellesbestemmelser til boligområder felt B_F1- B_F8.

3.3.1 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering og angis som BRA.

3.3.2 Bebyggelsesstrukturer

Innenfor de ulike delområdene tillates følgende typologier:

Felt	Boligtypologi
B_F1– B_F2	Leilighetsbygg, punkthus/lameller
B_F3	Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus.
B_F4	Leilighetsbygg (30 %), rekkehus/kjedet enebolig (70 %)
B_F5	Leilighetsbygg (80 %), rekkehus/flermannsboliger (20 %)
B_F6- B_F8	Småhusbebyggelse

3.3.3 Høyder

Innenfor byggeområdene tillates bygg med maksimal bygningshøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, som angitt i tabellen under. Bygningshøyde inkluderer tekniske installasjoner på tak.

Felt	Maks høyde
B_F2	14 m
B_F3 – B_F4	Fastsettes i reguleringsplan
B_F5	11 m
B_F6 – B_F8	Fastsettes i reguleringsplan

For felt B_F1 tillates oppført bebyggelse i 17,5 m høyde for maksimalt 15 % av bebyggelsen, 14 m for 70 % av bebyggelsen og 10,5 m for 15 % av bebyggelsen.

3.3.4 B_F2 og B_F3

Ved regulering på felt BF_3, BF_4 skal det hensyntas mulighet for undergang under jernbanen og Nedre Hagaveg for gående og syklende.

3.4 Bestemmelser til boligområder

3.4.1 Gangforbindelse B_F5

Over feltet BF_6 skal det etableres en sammenhengende offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Salemsvegen til Kjuushagen. Forbindelsen skal plasseres og utformes med særlig tanke på å fungere som skoleveg.

3.4.2 Eksisterende småhusområder, B1

I småhusområder B1 tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt.

Følgende høyder tillates: Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak



menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng, angis med kotetall.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass. Parkeringsplass/garasje medregnes i bebygd areal (BYA). Parkeringsplasser og manøvreringsareal skal legges på egen eiendom. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke.

Ved fortetting i eksisterende boligområder skal minimum tomtestørrelse for eneboliger være 600 m² og for flermannsbolig (inntil 4-mannsbolig) 1000 m².

3.5 Næring-og offentlig/ privat tjenesteyting

3.5.1 Runni og Årnes Næringspark

Det tillates ikke detaljvarehandel i områdene. Områdene er primært for næringsvirksomhet forstått som lett industri, håndverks- eller lagervirksomhet, Det kan tillates plasskrevende varehandel.

3.5.2 BOP_F1 og O2 (Runni)

Området skal planlegges med offentlig/privat tjenesteyting og bolig. Andel bolig avklares i reguleringsplanarbeid for del av Runni.

3.5.3 BOP_F3 Svarverud

Området er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. En eventuell endring til boligformål må vurderes i senere reguleringsplanarbeid.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10)

3.6 Veg

Utforming av veganlegg skal detaljeres i reguleringsplan.

For utbyggingsprosjekter som berører fylkesvegnettet skal tiltakshaver utarbeide en teknisk plan som grunnlag for reguleringen etter gjeldende krav og retningslinjer. Teknisk plan må være godkjent av Statens vegvesen før reguleringsplaner blir lagt ut til offentlig ettersyn.

3.6.1 Rådhusgata SV_F2

Rådhusgata skal være stengt for gjennomkjøring mellom Bruvegen og Skolegata. Forbindelsen skal forbeholdes gående og syklende. Det tillates opparbeidet kjørbare atkomst til S6_1, S6_2 og S7.



3.6.2 Bruvegen SV_F1

Det skal etableres separat anlegg for gående og syklende langs Bruvegen. Løsning fastsettes i reguleringsplan.

3.6.3 Det etableres rundkjøring som erstatter 2 T-kryss på FV175, Nes VGS, Nes svømmehall m.fl. og Årnes barneskole, Runni ungdomsskole m.fl.

Forbindelse for gående og syklende vurderes samtidig med fokus på målpunkter, trafiksikkerhet (krysningspunkter) og trygghet (lys mm).

3.6.4 Som et alternativ til foreslått løsning for omlegging av Øvre Hagaveg (pkt. 2.5.2) vurderes en løsning med trase fra nybygd rundkjøring i Øvre Hagaveg med undergang under jernbanen og adkomst inn i Nedre Hagaveg.

3.7 Parkering SPA

Områdene skal benyttes til parkering og samferdselsanlegg. Det skal etableres tydelige skiller mellom areal for gående, parkering og kjørebane. Større parkeringsflater skal brytes opp i soner adskilt med beplantning.

Grønnstruktur (pbl. § 11-10)

3.8 Atkomst til grønnstruktur

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/etableres.

3.9 Park

Øvre Hagaveg/Bekkeparken GP_F2

Ved omlegging av Øvre Hagaveg skal den historiske vegtraséen inn mot sentrum utvikles til et offentlig parkområde. Forbindelsen fra Øvre Hagaveg til Bruvegen skal opparbeides for gående og syklende. Minst 20 % av arealet skal beplantes.

Atkomst til S9 og S10 tillates etablert gjennom feltet.

3.10 Strandparken

Felt GF4 reguleres til offentlig friområde. Det tillates kun oppført nye bygg og tiltak som skal være tilgjengelige for allmennheten. Utearealene opparbeides som park og festplass, med fasiliteter som f.eks. skatepark og sandvolleyballbane. Det tillates ikke arealbruksformål eller tiltak som hindrer allmenn bruk og offentlig tilgjengelighet.



Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl. § 11-11)

3.11 Generelt byggeforbud

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

Endring, tilbygg og påbygg av bestående, godkjent boligbebyggelse i LNF-områdene, samt oppføring av frittliggende anneks, boder og garasjer som ikke benyttes til beboelse, kan tillates etter søknad hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn og utbyggingen er løst på en, etter kommunens vurdering, estetisk tilfredsstillende måte.

Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 11-11)

3.12 Natur- og friluftsområder

Småbåthavn VS

Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Tømmetank for båter og bobiler tillates oppført uten reguleringsplan.

4 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

4.1 Hensynssone flomfare H320

Ved regulering eller gjennomføring av tiltak innenfor hensynssone må det framlegges dokumentasjon på at planområdet er sikret mot flom og oversvømmelse. Dette kan for eksempel gjøres ved vannlinjeberegning for å fastsette flomsikkert nivå langs vassdrag eller tilrettelegging av flomvei på terreng fra vassdrag som er helt eller delvis lukket.

Alle tiltak innenfor angitt hensynssone skal dimensjoneres og sikres for å tåle en eventuell 200-årsflom i samsvar med gjeldende føringer fra NVE.

Innenfor hensynssone for flomfare skal dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivarettatt følge alle plan- og byggesaker.

I alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

4.2 Hensynssone høyspenningsanlegg H370

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings



luftledninger. 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.

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotelsla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

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.

4.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø H560_1, 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 tillates kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.

Innenfor hensynssone H560_2 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.

4.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Stasjonsbyen Årnes H570

Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen skal søkes bevart 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 skal 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.

Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker og gårdsdammer bør bevares så langt det lar seg gjøre.



4.5 Båndleggingszone – båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

Gravminner i Brudehaugveien (ID70611) og Doktor Øverlands Alle (ID22164)

Det tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme gravminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.

