



## **Planbestemmelser til kommunedelplan for Fetsund sentrum**

Plankart datert: 20.01.2011, sist revidert: 29.07.2011.

Bestemmelser datert: 20.01.2011, sist revidert: 26.11.2013.

1. gangs behandling i planutvalget: 09.05.2011.

Offentlig ettersyn: 20.05.2011 – 01.07.2011

2. gangs behandling i planutvalget: 22.08.2011

Behandling i kommunestyret: 29.08.2011

Ny behandling i planutvalget etter endringer: 16.12.2013

Vedtak i kommunestyret etter endringer: 24.02.2014

---

### **Kapittel 1 - Generelle bestemmelser**

#### **§ 1 Fellesbestemmelser**

Ved bygge- og anleggstiltak i flomtruede områder langs Glommavassdraget er det ikke tillatt å oppføre topp fundament / grunnmur lavere enn min. kote 105.30 + 0,30 m sikkerhetsmargin.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner stilles det krav til at dokumentert støynivå tilfredsstillende anbefalte krav gitt i Miljøverndepartementets veileder T-1442.

Behovet for grunnundersøkelser skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Kommunen kan kreve supplerende undersøkelser.

I områder under marin grense der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen dokumenteres i henhold til NVEs gjeldende retningslinjer. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjonen fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er pr. i dag, og hvor mye den vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak.

Der forholdene ligger til rette for det, skal det legges opp til en relativt høy utnyttelsesgrad i byggeområdene.

## § 2 Forholdet til andre planer

Følgende reguleringsplaner gjelder fortsatt, inntil de eventuelt blir erstattet av nyere planer:

- Reguleringsplan for Fetsund Batteri – plan nr. 0103 R8101, vedtatt 10.02.1986.
- Reguleringsplan for Fetsund Lenser – plan nr. 0105 R9005, vedtatt 22.06.1992.
- Reguleringsplan for "Banken", gnr. 20, bnr. 26 m.fl. – plan nr. 0103 R0102, vedtatt 09.12.2002.
- Reguleringsplan for område H3 – plan nr. 0103 R9808, vedtatt 11.12.2006.
- Reguleringsplan for Fetsund brygge – plan nr. 0103 R0405, vedtatt 18.12.2006.
- Reguleringsplan for boliger i Garderveien Gnr/Bnr. 18/10 og 18/34 – plan nr. 0103 R1001, vedtatt 02.05.2011.
- Reguleringsplan for ny fylkesvei nr. 279 fra Støvin til Fetsund sentrum – plan nr. 0103 R0605 (planforslag).

Øvrige reguleringsplaner innenfor planområdet, som ikke er listet opp over, oppheves av denne plan.

Planer som delvis faller innenfor planområdet fortsetter å gjelde for den delen som ikke omfattes av planområdet til denne kommunedelplanen, inntil de eventuelt blir erstattet av nyere planer.

Denne planen gjelder foran tidligere planer når arealformålet ikke samsvarer med denne kommunedelplanen.

## § 3 Krav om reguleringsplan

Det kan ikke gjennomføres tiltak eller utbygging i de områder som i kommunedelplanen er avsatt til utbyggingsformål eller fremtidige utbyggingsformål, før det foreligger gjeldende reguleringsplan.

Tiltak som krever søknad og tillatelse som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd, bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m, samt §§ 20-2, 20-3 og 20-4 kan ikke gjennomføres før det foreligger godkjent reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det settes maksimumskrav til utnyttelsesgrad for byggeområder, oppgitt i %-BYA.

I reguleringsplaner skal det settes minimumskrav til utnyttelsesgrad for byggeområder, oppgitt i %-BRA.

Konkrete krav til fastsettelse av utnyttelsesgrad må vurderes og tilpasses i den enkelte reguleringsplan.

Kommunen kan kreve at en områderegulering skal foreligge før detaljregulering dersom det ansees som nødvendig.

## § 4 Unntak fra plankrav

Påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, kan unntas fra plankravet, dersom vilkår for uteareal, utnyttelse m.m. er tilfredsstillende. Unntatt er også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

Oppføring av nye boliger i eksisterende boligområde, og fradeling av tomt til samme formål, kan også unntas fra plankravet, dersom vilkår for uteareal,

utnyttelse m.m. er tilfredsstillt. Dersom ny bebyggelse utgjør mer enn 4 boenheter, eller ny bebyggelse vil grense til eksisterende boliger slik at disse samlet utgjør mer enn 4 boenheter, skal det likevel kreves reguleringsplan.

## **§5 Krav til uteareal og utnyttelse i boligområder**

Følgende retningslinjer gjelder dersom annet ikke er fastsatt gjennom reguleringsplan:

- For eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på min. 100m<sup>2</sup> pr. bolig. For andre boligtyper kreves min. 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet. For sekundærleiligheter (1-roms boenheter) kreves min. 30 m<sup>2</sup>. Arealkravet skal dekkes på tomten bygningen ligger på. Areal brattere enn 1:3 etter utbygging skal ikke regnes inn som del av uteoppholdsareal.
- For eiendom som bygges ut med mer enn 4 boenheter skal det avsettes plass til felles leke- og oppholdsareal. Fellesarealet ferdigstilles samtidig med boligene. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av leke- og oppholdsarealet.

Dersom ikke annet er angitt gjennom reguleringsplan, gjelder følgende for områder med frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger, villamessig bebyggelse):

- Nye tomter for frittliggende småhusbebyggelse, bør ikke være mindre enn henholdsvis 700m<sup>2</sup> netto for eneboliger og 900m<sup>2</sup> netto for tomannsboliger. Terreng brattere enn 1:3 inkluderes ikke i fastsettelsen av tomtestørrelsen.
- Boliger tillates oppført i inntil 2 etasjer, inkludert underetasje.
- Bebygd areal skal ikke overstige 20 % av netto tomt. (BYA = 20 %)

## **§ 6 Innholdet i utbyggingsavtaler**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor planområdet må det forventes at kommunen stiller krav om utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for en gjennomføring av kommunedelplanen. Aktuelle tiltak er bl.a. utbygging av veier, parkeringsanlegg, lekeareal og torg/park.

## **§ 7 Estetiske forhold som skal belyses i reguleringsplaner**

- A. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til omgivelser og fjernvirkning.
- B. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler, at nye bygge- og anleggstiltak harmonerer med stedets byggeskikk, og at det tas hensyn til kulturlandskapet og bevaringsverdige bygninger.
- C. Det skal utarbeides særlig estetisk analyse der byggverk antas å få fjernvirkning eller lokaliseres og utformes som landemerke.
- D. All skilting og reklame skal vurderes. I Fetsund og langs riksveiene skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.

- E. Ved planlegging og bygging av vei, jernbane og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til og kreves redegjørelse for estetiske tiltak.
- F. Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
- G. Det skal redegjøres for hvordan stedstilpasning er ivaretatt gjennom materialbruk, fargevalg, form og høyder (skala).
- H. Det skal utarbeides sol/skygge-kart for all planlagt bebyggelse innenfor områder regulert til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål.

## **§ 8 Leke- og uteoppholdsarealer**

Det stilles krav til uteoppholds- og leke -arealer på minimum 50m<sup>2</sup> pr. boenhet i alle områder utenfor Fetsund sentrum, definert som sentrumsformål. Minimum 25m<sup>2</sup> skal avsettes til nærlekeplasser pr. boenhet.

Plassering av nærlekeplass skal maksimalt ligge 100 meter fra boligene.

For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres lekeplass på minimum 150m<sup>2</sup>, lekeplassen skal inneholde sandlekeplass.

For ny boligbebyggelse på mer enn 25 boenheter skal det etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa. Dersom antall boenheter overstiger 150 boenheter, økes størrelsen på lekeplassen med ytterligere 1,5 daa pr 150 boenheter.

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholds -arealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol- og skygge -forhold, luftforurensning og topografi. Arealer med en støybelastning på over 55 Lden dB medregnes ikke.

## **§ 9 Parkering**

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt eller organisert som felles parkering. Det skal avsettes minimum 18 kvm. inklusive manøvreringsareal pr. biloppstillingsplass i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. I tilfeller der bokstav a) eller b) nedenfor gir et urimelig høyt antall parkeringsplasser kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering.

### **a) Forretning, Kontor og annen næringsvirksomhet**

For forretning skal det etableres minimum 2 og maksimum 4 parkeringsplasser pr. 100 kvm bruksareal (BRA) på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.

For kontor skal det etableres maksimum 1.5 parkeringsplasser pr. 100 kvm bruksareal (BRA) på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet, skal ha parkeringsplasser på fellesareal på egen tomt, eller for fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning.

### **b) Offentlige og private institusjoner**

Offentlige og privat tjenesteyting eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for sykkel og MC-parkering. Kravet til antall parkeringsplasser fastsettes i reguleringsplan innenfor rammen av 0,1 til 0,6 plasser pr. ansatt/gjennomsnittlig antall besøkende.

**c) Boligbebyggelse**

For boligbebyggelse skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt eller 1,5 parkeringsplasser på felles parkering. Det skal avsettes 2 sykkelplasser pr. boenhet.

For blokkbebyggelse settes kravet til 1 parkeringsplass pr boenhet på egen tomt på bakkeplan eller i underjordisk garasjeanlegg for boliger opp til 80 kvm bruksareal (BRA).

Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet på bakkeplan eller i underjordisk garasjeanlegg for boliger større enn 80 kvm bruksareal (BRA).

I tillegg skal det avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

**§ 10 Skilt og reklame**

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

I sentrumsområdene og områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til hensynssone bevaring, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.

Det tillates ikke oppføring av lyssatt reklameskilt i områder avsatt til bolig, med unntak av forretninger eller annen næringsvirksomhet som betjener boligområdet.

## **Kapittel 2- Bestemmelser til arealformål**

**§ 11 Boligbebyggelse (AB)**

Omfatter regulerte og uregulerte områder med boliger.

Områder med eksisterende boligbebyggelse kan transformeres og fortettes etter utarbeidelse av ny detaljreguleringsplan.

Utbygging i områder avsatt til framtidig boligbebyggelse (AB\_F\_1 – 7), forutsettes utført i henhold til godkjent reguleringsplan.

Tilgang for allmennheten til Glomma skal opprettholdes gjennom eller mellom byggeområdene.

Områdene AB\_F1 – 2 skal ha adkomst via Engerveien.

Område AB\_F\_4 skal ha adkomst via eksisterende adkomst til AB\_4.

Område AB\_F\_6 skal ha adkomst fra øst via Garderbakken.

Område AB\_F\_7 skal ha adkomst fra vest via Garderveien. Denne skal etableres før utbygging kan skje. Eksisterende gang- og sykkelveg (Haugerbakken) erstattes av ny veg fram til området.

## **§ 12 Sentrumsformål (AS)**

Omfatter områder med nåværende og framtidig konsentrert bebyggelse innen forretning, tjenesteyting og boliger (AS\_F\_1 – 5).

Oppføring an ny bebyggelse forutsettes utført i henhold til godkjent reguleringsplan, jfr. § 3.

## **§ 13 Offentlig eller privat tjenesteyting (AOF)**

Omfatter eksisterende barnehage (AOF\_1), Sørli bofellesskap (AOF\_2) og område for framtidig offentlig tjenesteyting (AOF\_F\_1).

Oppføring an ny bebyggelse forutsettes utført i henhold til godkjent reguleringsplan, jfr. § 3.

## **§ 14 Uteoppholdsareal (AUA)**

Omfatter eksisterende grøntområde (AUA\_1) som forutsettes opparbeidet til lekeplass og/eller aktivitetsområde, samt framtidig torg (AUA\_F\_1). Torget skal utvikles i sammenheng med tilstøtende parkområde (GP\_1).

På framtidig torg (AUA\_F\_1) kan det åpnes for bygging av mindre en etasjes bygninger eller små paviljonger for å sikre aktivitet gjennom hele kalenderåret. Eventuell etablering av bebyggelse på AUA\_F\_1, forutsettes utført i henhold til en godkjent reguleringsplan for området.

## **§ 15 Kombinert bebyggelse og anlegg (AKBA)**

Omfatter to eksisterende kombinerte nærings- og boligområder (AKBA\_1 – 2) og to framtidige kombinerte nærings- og boligområder (AKBA\_F\_1 – 2). Områdene forutsettes videreutviklet med hovedvekt på boliger og kontorer. Eventuelt innslag av næringsvirksomhet som i hovedsak inneholder publikumsrettet næringsvirksomhet og tjenesteyting bør begrenses til 1. etasje. Oppføring an ny bebyggelse forutsettes utført i henhold til godkjent reguleringsplan, jfr. § 3.

## **§ 16 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S, SK og SPP)**

Omfatter eksisterende jernbaneareal (S\_1), eksisterende vegareal ved rv. 22 (S\_2), eksisterende pendlerparkeringsplass (SPP\_1) og kollektivknutepunkt Fetsund stasjon (SK\_1).

Det tillates bygget parkeringshus på SPP\_1 i inntil 2 etasjer over bakkeplan.

Undergang for fotgjengere kan bygges under S\_1, mellom SK\_1 og GF\_1.

Kjøreadkomst til stasjonsområdet skal bare tillates for buss og taxi, samt nødvendig kjøring i forbindelse med virksomhet tilknyttet Fetsund stasjon.

### **§ 17 Kombinert grønnstrukturformål (GKG)**

Omfatter framtidig ballplass/idrettsplass (GKG\_F\_1).

Opparbeidelse av GKG\_F\_1 skal skje i henhold til godkjent detaljreguleringsplan og/eller situasjonsplan.

### **§ 18 Grønnstruktur (G)**

Omfatter framtidig grønnstruktur som er eksisterende jord- og skogbruksområder (G\_F\_1 – 2), samt område for nåværende grønnstruktur ved Fetsund Batteri (G\_1). Områdene skal ikke bebygges eller opparbeides, men sikres for dagens bruk som rekreasjonsområde. Sammenhengen mellom områdene skal sikre den grønne forbindelsen omkring sentrum og opp til Fetsund Batteri.

### **§ 19 Turdrag (GTD)**

Omfatter framtidig turveg/strandpromenade, etablert langs framtidig flomvoll (GTD\_F\_1), med hensynssone for flomvoll (H190\_1), og framtidig turdrag GTD\_F\_2.

For GTD\_F\_1 skal det utarbeides og godkjennes egen situasjonsplan for flomvoll med langsgående strandpromenade.

GTD\_F\_2 skal sikre gangveiforbindelse mellom framtidige boligområder og ned til planlagt gang- sykkelvei langs fv.279. Angitt plassering kan fravikes gjennom reguleringsplan.

### **§ 20 Friområde (GF)**

Omfatter offentlig friområde på Stasjonsstranda (GF\_1) og skogområde i privat eie (GF\_F\_2).

Tiltak i område GF\_1 (Stasjonsstranda) skal skje i henhold til godkjent detaljreguleringsplan og/eller situasjonsplan, avhengig av tiltakets art.

Eksisterende turvei gjennom område GF\_1 skal opprettholdes. Dersom det som følge av andre tiltak i området blir behov for å flytte på turveien, skal den reetableres i samme standard som dagens.

### **§ 21 Park (GP)**

Omfatter offentlig park, Stasjonsparken, (GP\_1). Opparbeidelse av parken gjøres i sammenheng med tilstøtende torg (AUA\_F\_1).

Før tiltak kan iverksettes skal det utarbeides og godkjennes en situasjonsplan for Stasjonsparken (GP\_1)

## **§ 22 Landbruk, natur og friluftsområder (LNFR)**

I tilknytning til eksisterende bebyggelse innenfor LNFR-områdene, kan det tillates påbygg, tilbygg, uthus og garasjer. Dersom det etter utbyggingen oppstår en samlet bebyggelse på mer enn 500 m<sup>2</sup>, kan det stilles krav om reguleringsplan. Krav til uteareal, utnyttelse mv. gjelder også i disse områdene.

Oppføring av ny, eller vesentlig utvidelse av bestående boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse, er ikke tillat.

## **Kapittel 3 - Bestemmelser til hensynssoner**

### **§ 23 Flomvoll (H190)**

Omfatter sikringszone for flomvoll som skal etableres i samsvar med krav fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Området er definert som hensynssone i.h.t. pbl- § 11-8 bokstav a).

### **§ 24 Høyspenningsanlegg (H370)**

Omfatter sikringszone omkring eksisterende høyspentlinje (H370\_1). Området er definert som hensynssone i.h.t. pbl- § 11-8 bokstav a).

### **§ 25 Bevaring av naturmiljø, (H560)**

Områder for bevaring av naturmiljø, bekkedrag (H560\_1 – H560\_3) er definert som hensynssoner for å forhindre at disse bygges ned. Bekkedragene er viktig som del av fordrøyning og overvannsdiskonering i området. Områdene er definert som hensynssone i.h.t. pbl- § 11-8 bokstav c).

### **§ 26 Bevaring av kulturmiljø (H570)**

Omfatter Fetsund batteri (H570\_1), også kjent som Skansen. Kulturmiljøet skal forvaltes i henhold til gjeldende reguleringsplan. Området er definert som hensynssone i.h.t. pbl- § 11-8 bokstav c).

### **§ 27 Båndlagte områder (H730)**

Områder for båndlagte kulturminner omfatter Stasjonsparken (H730\_1) og Stasjonsstranda (H730\_2). Områdene er båndlagt i.h.t. pbl. § 11-8 bokstav d). De båndlagte områdene skal forvaltes i henhold til eksisterende vernevedtak.

## **Kapittel 4 – Rekkefølgebestemmelser**

### **§ 28 Rekkefølgebestemmelser for bebyggelse og anlegg**



Ny parsell for fylkesvei 279 mellom Støvin og Fetsund sentrum skal være ferdigstilt før det kan gis igangsettingstillatelse for følgende byggeområder: AKBA\_F\_1, AB\_F\_1, AB\_F\_2, AB\_F\_6, AB\_F\_7.

Det skal etableres, alternativt legges til rette for, fotgjengerundergang under ny parsell av fylkesvei 279 mellom områdene AS\_F\_2 og AKBA\_F\_1, før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging i områdene AS\_F\_2 og AKBA\_F\_1.

Bilfritt torg på område AUA\_F\_1, skal etableres før ferdigstilling av eventuell ny bebyggelse i sentrumsområdene (AS\_F\_1 – AS\_F\_5).

Det skal være etablert sammenhengende fortau og/eller gang- sykkelvei fra sentrum og frem til område AB\_3, før det kan gis igangsettingstillatelse for eventuell fortetting i område AB\_3.

Det skal være etablert sammenhengende fortau og/eller gang- sykkelvei fra sentrum og frem til område AB\_F\_3, før det kan gis igangsettingstillatelse for eventuell ny boligutbygging i område AB\_F\_3.

Det skal være etablert sammenhengende fortau og/eller gang- sykkelvei fra sentrum og frem til område AB\_F\_6, før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging i område AB\_F\_6.

Det skal være etablert sammenhengende gang- sykkelvei fra Garderveien og frem til område AB\_F\_7, før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging i område AB\_F\_7.

Område GTD\_F\_2 skal være etablert som turdrag før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging i område AB\_F\_6 eller AB\_F\_7.

Flomvoll og strandpromenade i område GTD\_F\_1, skal være etablert forbi område AB\_F\_5, før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging i område AB\_F\_5