

Søknad om driftskonsesjon

Torkelsrud

Søker: HAUGEN EINAR
Bedrift: MR. PUKK ØST AS
Telefon: 48001304
e-post: einar@mrpukk.no
Organisasjonsnr: 914385083
Søknads-ID: a6d27576-7422-4c02-a1d9-6223fcf9fdee
Dato for levert søknad: 22.05.2024
Levert av: HAUGEN EINAR

1. Grunnleggende opplysninger

Hva skal utvinnes?	Byggeråstoff - fast fjell som skal knuses
Hvordan skal uttaket drives?	Over jord (dagbrudd)

Området dere søker driftskonsesjon for

Navn på området:	Torkelsrud
Bunnkote:	135 moh
Toppkote:	175 moh
Utregnet høydeforskjell:	40 m

Uttak

Beregnet totalt planlagt uttaksvolum for denne søknaden fra søknadstidspunktet:	700 000 m ³
Årlig planlagt uttaksvolum:	70 000 m ³
Beregnet levetid for uttaket:	10 år

2. Område

Status arealavklaring

Er det vedtatt en reguleringsplan:	Nei
------------------------------------	-----

Er det varslet oppstart av nytt/utvidet reguleringsplanarbeid for området?:	Nei
---	-----

Er det gitt dispensasjon eller andre tillatelser etter plan- og bygningsloven?:	Nei
---	-----

Tegnet område

Geometri	Geometri ligger vedlagt til slutt i søknaden.
Areal til omsøkt område:	74 460 m ² (74,5 daa)

3. Grunneieravtaler

Avtaler med grunneiere, følgende er lastet opp:

Gårds- og bruksnummer	Kommune (kommunenr.)	Navn	Avtaler
130/1	Indre Østfold (3118)	Knut O. Herland (Ikke signert av nåværende eiere)	Leikontrakt Torkelsud signert.pdf

4. Hensyn

Type hensyn	Antall treff
Naturmangfold	0
Kulturminner	0

Hensyn til kulturminner i omsøkt område:
Hensyn til kulturminner er beskrevet i bedriftens driftsplan.

Hensyn til naturmangfold i omsøkt område:
Hensyn til natur er beskrevet i bedriftens driftplan.

5. Drift

5.1 Driftsplan

Søker har bekreftet at forhold fra sjekklisten er beskrevet i vedlagt driftsplan, i henhold til driftsplanveilederen. Detaljert liste er vedlagt nederst i søknaden.

Kartgrunnlag - informasjon som skal fremkomme av kartvedlegg

Søker har bekreftet at forhold fra sjekklisten er representert i vedlagte kart. Detaljert liste er vedlagt nederst i søknaden:

Vedlegg for driftsplan

Vedleggsnavn	Vedleggstype
Driftsplan for Mr Pukk Øst AS Torkelsrud.docx	Driftsplan
Driftsplankart.pdf	Uttakskart
Kart med snittlinjer og Snitt 1 - 2.docx	Avslutningsplan
snitt 3 - 4 og A.docx	Avslutningsplan
Kart med snittlinjer og Snitt 1 - 2.docx	Vertikale profiler
snitt 3 - 4 og A.docx	Vertikale profiler

5.2 Bergfaglig kompetanse

Bergteknisk ansvarlig for uttaket:

Navn	Ove Nordstad
Den bergfaglige kompetansen er:	Innleid
Dokumentasjon	<ul style="list-style-type: none">• Kursbevis BTA 2012.pdf• CV - Ove Norstad 2023.pdf

Beskrivelse av driftsorganisasjonen og samlet bergfaglig kompetanse	Driftsorganisasjon er organisert under Mr Pukk Øst As. Daglig leder er Einar Haugen (Søker) Innleid kompetanse på bergverksteknikk.
---	---

5.3 Økonomi

Finansieringsplan og budsjett for de første tre årene lastes opp.

Vedlegg:

- Økonomi Mr Pukk Øst.png

5.4 Økonomisk sikkerhetsstillelse

Forslag til økonomisk sikkerhetsstillelse for gjennomføring av sikrings- og oppryddingstiltak.

Vedlegg:

- Økonomisk sikkerhetsstillelse.docx

5.5 Verdiskaping og næringsutvikling

Forhold som sysselsettingseffekter, skatteinntekster, markeds- og eksportmuligheter, eventuell effekt på innovasjon og nye virksomhetsområder osv.
Tiltaket sysselsetter 2 fast ansatte. I Ny regulering som er på trappene vil dette økes med 4-6 ansatte. Skatteinntekter til kommunen ligger på den positive siden som vist i økonomisk vedlegg.

6. Behandlingsgebyr

Kvitering er lastet opp.

Vedlegg:

- Skann_24052109_33_11.pdf

7. Øvrige vedlegg

Vedlegg:

- 1.3000 (A4) situasjonskart Torkelsrud.pdf
- Kommuneplan kart - 1.2000 A3.pdf
- Plassering - 1.50000 A3.pdf
- MR. PUKK ØST AS - Virksomhetsopplysninger _ Brønnøysundregistrene.pdf

Beskriv hvorfor opplastet vedlegg er relevant for søknaden
Situasjonskart og kommunalplan pluss plassering av lokasjonen.

8. Tilleggsinformasjon / detaljer

Oppsummering av vedlegg til søknad

Alle vedlegg lastet opp

Vedleggsnavn	Vedleggstype
Skann_24052109_33_11.pdf	Gebyr
Økonomi Mr Pukk Øst.png	Økonomi
Leikontrakt Torkelsud signert.pdf	Grunneieravtale
Driftsplan for Mr Pukk Øst AS Torkelsrud.docx	Driftsplan
Driftsplankart.pdf	Uttakskart
Kart med snittlinjer og Snitt 1 - 2.docx	Avslutningsplan
snitt 3 - 4 og A.docx	Avslutningsplan
Kart med snittlinjer og Snitt 1 - 2.docx	Vertikale profiler
snitt 3 - 4 og A.docx	Vertikale profiler
Kursbevis BTA 2012.pdf	Kompetanse bergansvarlig
CV - Ove Norstad 2023.pdf	Kompetanse bergansvarlig
Økonomisk sikkerhetsstillelse.docx	Økonomisk sikkerhetsstillelse
1.3000 (A4) situasjonskart Torkelsrud.pdf	Øvrige vedlegg
Kommuneplan kart - 1.2000 A3.pdf	Øvrige vedlegg
Plassering - 1.50000 A3.pdf	Øvrige vedlegg
MR. PUKK ØST AS - Virksomhetsopplysninger _ Brønnøysundregistrene.pdf	Øvrige vedlegg

Detaljert liste over sjekkpunkter i driftsplan

- Eventuelle krav i reguleringsplan som påvirker driften
- Tillatelser etter annet lovverk som påvirker driften / ikke relevant
- Informasjon om mineral-/ bergartskvalitet og kvalitetsvariasjoner samt antatt volum
- Hvilke undersøkelser som er utført eller hvor informasjonen er hentet fra
- Planlagte salgsprodukter og utnyttelsesgrad av ressursen
- Geologiske forhold som har betydning for driften
- Planlagt uttaksmetode
- Viktige driftsforhold.
- Skråningshøyde og skråningsvinkel ved løsmasseuttak
- Andre arealdisponeringer (produktlager/mellomlager) og plassering av faste installasjoner
- Plan for bruk og disponering av vrakmasser
- Eventuelle krav i reguleringsplan som påvirker driften, vis til bestemmelser
- Rekkefølgekrav, eventuelle krav til etappevis drift
- Tillatelser etter annet lovverk som påvirker driften
- Sikring av uttaket i driftsperioden
- Plan for rensk av bruddvegger
- Eventuelle krav i reguleringsplan for opprydding og sikring
- Fortløpende sikring og opprydding av ferdig uttatt areal
- Skjerming mot støy, støv og innsyn
- Begrensning av trafikkbelastning i nærområdet
- Ivaretagelse av naturmangfold
- Tiltakets påvirkning på og begrensning av avrenning til vassdrag og drikkevannskilder
- Ivaretagelse av naturlige terrengformer
- Bevaring av kulturminner
- Ivaretagelse av eventuelle krav til hensyn til natur og omgivelser i reguleringsplan
- Beskrivelse av forebyggende tiltak for å hindre skade på omgivelsene (eiendom, mennesker, husdyr og tamrein)
- Eventuelle andre forhold som er viktig for ivaretagelse av hensyn til natur og omgivelser

- Tiltak for opprydding av området i henhold til planlagt etterbruk
- Planlagt sikring av uttaket etter endt drift
- Tiltak for å hindre erosjon og frostsprengning fra overflatevann
- Eventuelle andre forhold som er viktig for avslutning og varig sikring

Kartgrunnlag - informasjon som skal fremkomme av kartvedlegg

Alle kart:

- Tittelfelt (beskrivelse av hva kartene viser)
- Kartdatum
- Tegnforklaring
- Målestokk
- Utskriftsformat for angitt målestokk
- Angivelse av geografisk nord
- Koordinatfestede akser
- Høydeangivelse på kote

Uttakskartet:

- Konesjonsgrense (ytterste grense for tillatt uttak)
- Dagens situasjon i uttaket (eksisterende terreng)
- Etappeplaner med planlagte paller og/eller skråninger (Ett kart per etappe)
- Planlagt uttaksretning
- Sikringstiltak (skilt, bom, sikringsvoller, gjerder, sikringshyller, mm.)
- Andre arealdisponeringer (lager, deponi og faste innstallasjoner)
- Anleggsveier
- Oppdaterte terrengkoter innenfor berørt areal
- Dato for oppmåling

Avslutningskartet:

- Konesjonsgrense (ytterste grense for tillatt uttak)
- Konesjonsområdet etter opprydding (ferdig arrondert terreng, ryddet for konstruksjoner, beplantet)

- Konesjonsområdet etter sikring (skilt, bom, sikringsvoller, gjerder, sikringshyller, mm.)
- Høydeangivelse på paller
- Oppdatert terrengkoter innenfor berørt areal

Kart som beskriver vertikale profiler (lengde- og tverrprofil):

- Profiler avmerket og orientert i kart
- Horisontal og vertikal skala
- Dagens situasjon (eksisterende terreng)
- Konesjonsgrense (ytterste grense for tillatt uttak)
- Pallhøyde, hyllebredde, pallvinkel og total veggvinkel ved uttak av fast fjell
- Skråningshøyder- og vinkler ved løsmasseuttak
- Uttaksetappene
- Maksimal uttaksdybde
- Sikringstiltak under drift
- Sikringstiltak etter endt drift
- Endelig terreng etter opprydding
- Overgang til omkringliggende terreng

Geometri

Format: WKT

Koordinatsystem: UTM33

```
MULTIPOLYGON(((285497 6607732,285386 6607779,285319 6607811,285302 6607858,285263  
6607877,285239 6607853,285241 6607800,285242 6607779,285186 6607765,285157  
6607791,285113 6607812,285098 6607865,285101 6607905,285104 6607932,285057  
6608002,285092 6608023,285143 6607958,285166 6607952,285190 6607980,285213  
6607991,285240 6607974,285283 6607990,285326 6607966,285359 6607937,285411  
6607935,285473 6607929,285519 6607898,285555 6607863,285549 6607800,285524  
6607757,285497 6607732)))
```

Torkelsrud i Indre Østfold kommune

Konsesjonsområde

1055 Torkelsrud

Under behandling

76 DAA

Torkelsrudåsen

201

200

200

Tegnforklaring

 Konsesjonsområde

Kart produsert ved DMF 01.06.2026

UTM 33

Kartverket, Geovekst og Kommuner - Geodata AS



1:2 000

0

50

100

200 Meter

285000

285100

285200

285300

285400

285500

285600

285700

6608100

6608000

6607900

6607800

6607700

6607600

Konsesjonsområde
Torkelsrud i Indre Østfold kommune

1055 Torkelsrud

Under behandling

76 DAA

Tegnforklaring

 Konsesjonsområde

Kart produsert ved DMF 01.06.2026
UTM 33

Kartverket, Geovekst og Kommuner - Geodata AS



1:2 000

0 50 100 200 Meter

285000

285100

285200

285300

285400

285500

285600

285700

6608100
6608000
6607900
6607800
6607700
6607600

Lokalitet 1

av 2

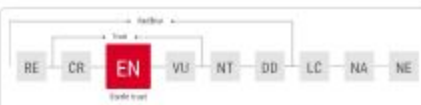
Funn 1 av 19

[Se fullvisning av detaljer](#)

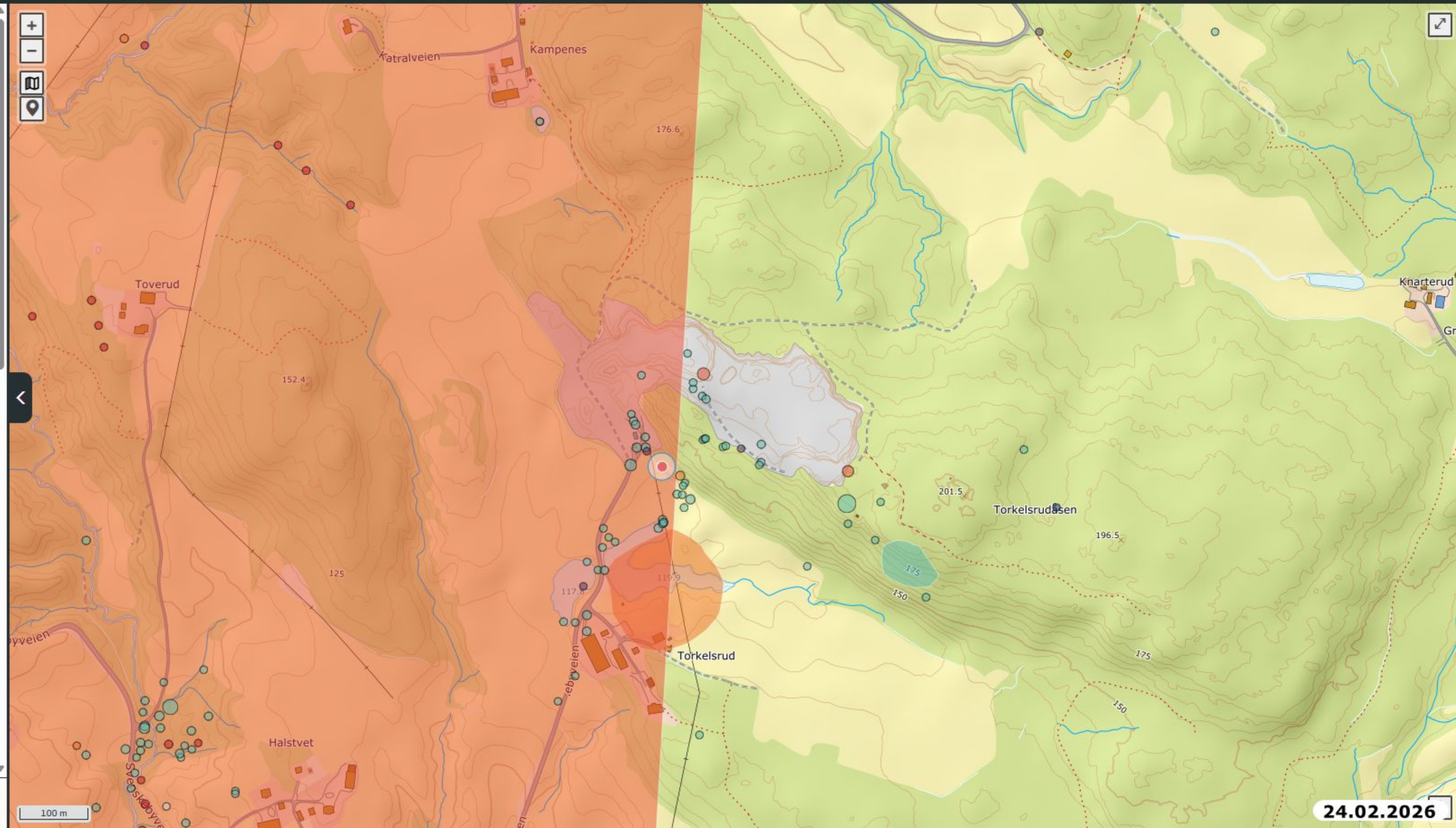
Ask - *Fraxinus excelsior* L.

[Les mer om arten](#)

Karplanter

[Se vurdering i norsk
rødliste for arter](#)

▼ Funnopplysninger ^

Funndato: 14. sep 2018**Finner/samler:**
Kåre Arnstein Lye [1940-
2021]**Funntype:**
Menneskelig observasjon**Aktivitet:** Ukjent**Kvalitet:**
Ingen rapporterte
problemer**Identifikasjonsmerknader:**
Validator: Bjørn Petter Løfall

Funn 3 av 21 < >

[Se fullvisning av detaljer](#)

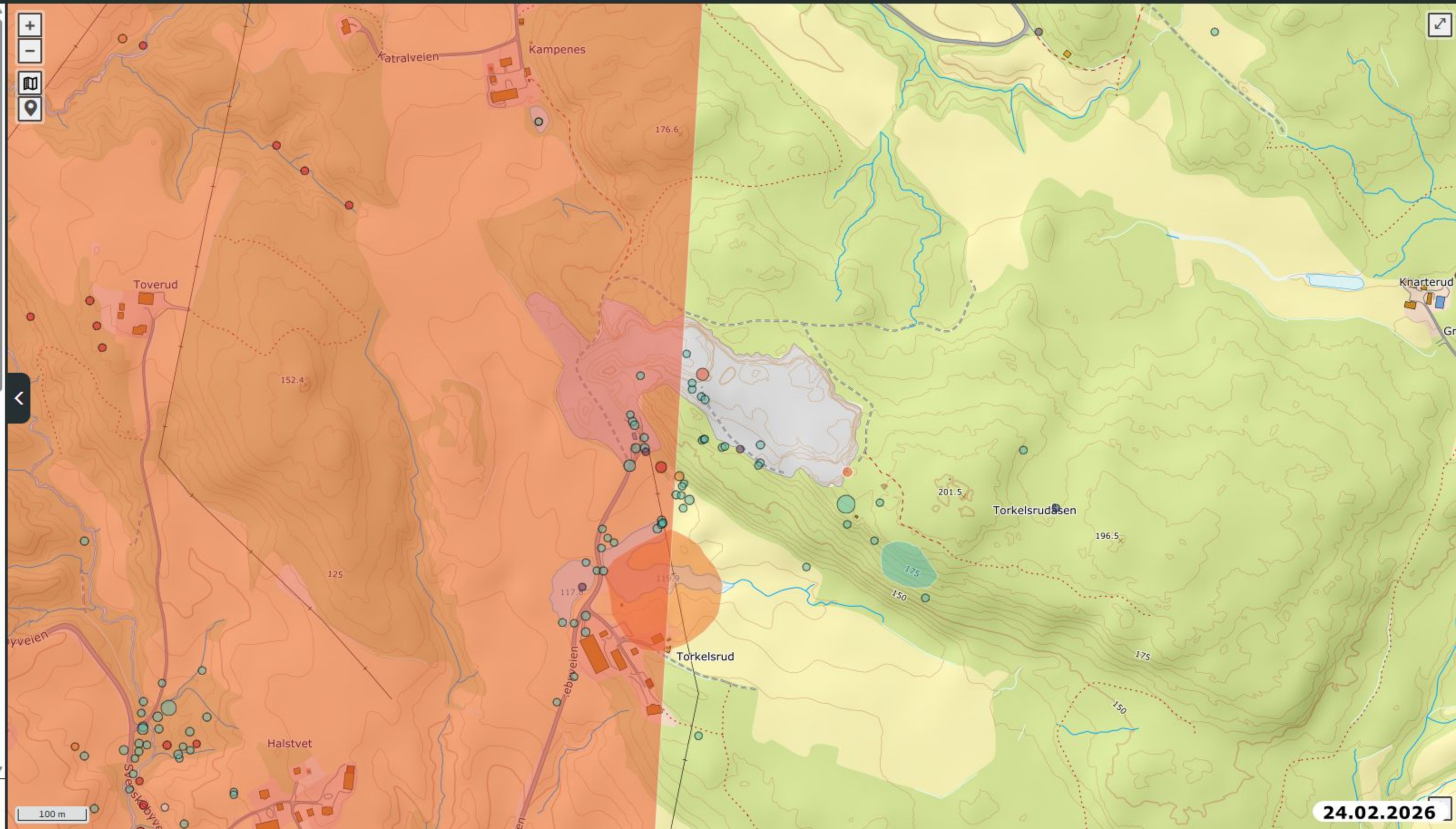
Gråspurv - *Passer domesticus* (Linnaeus, 1758)

[Les mer om arten](#)

Fugler

[Se vurdering i norsk rødliste for arter](#)

▼ Funnopplysninger ^

Funndato: 17. apr 2024**Finner/samler:** obsr627292**Funntype:**
Menneskelig observasjon**Antall:** 2**Aktivitet:** Ukjent**Kvalitet:**
Ingen rapporterte problemer

Funn 3 av 26

[Se fullvisning av detaljer](#)

Gulspurv - *Emberiza citrinella* Linnaeus, 1758

[Les mer om arten](#)

Fugler

[Se vurdering i norsk
rødliste for arter](#)

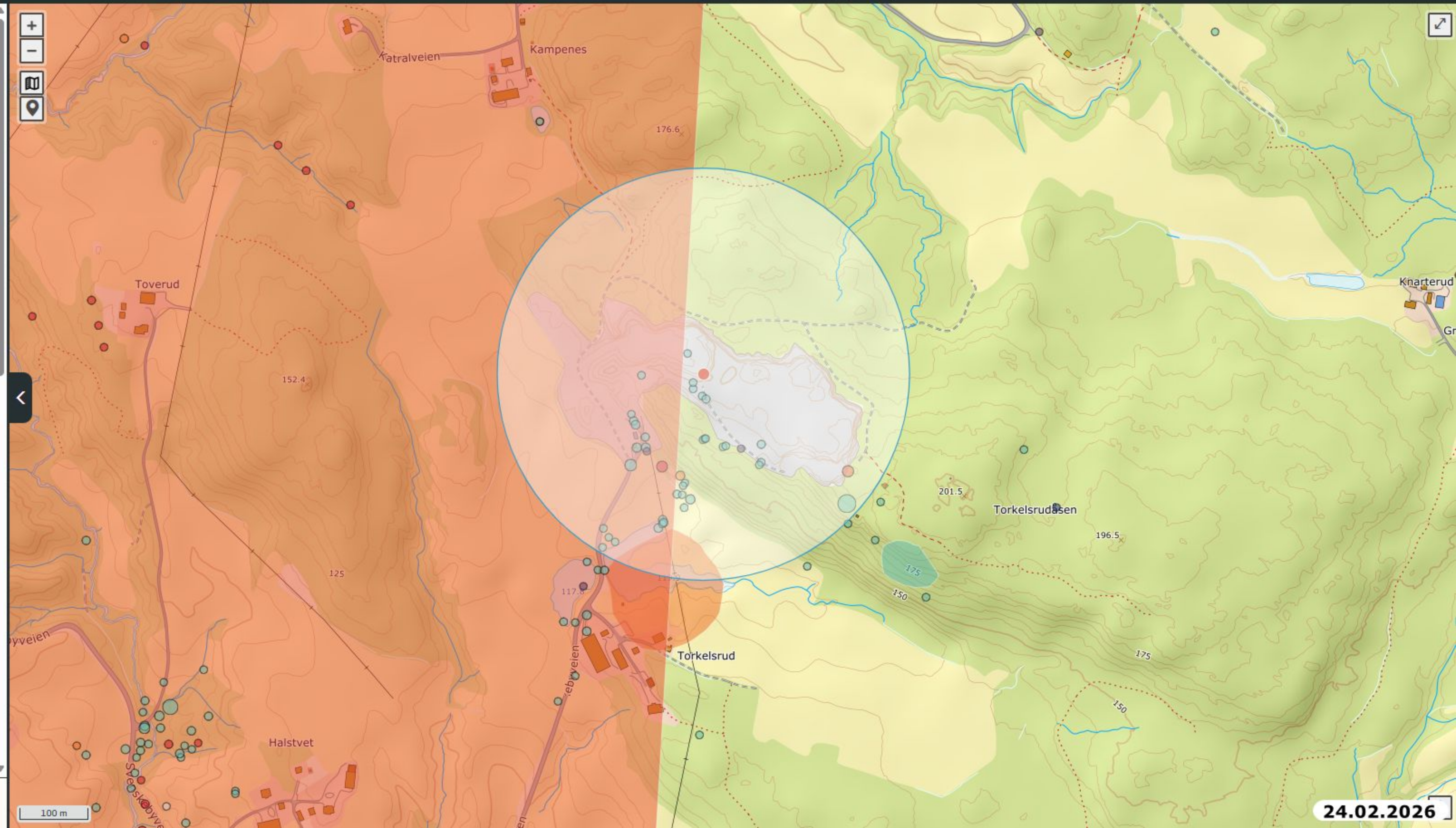
Funnopplysninger ^

Funndato: 6. mai 2025

Finner/samler:
Carsten LomeFunntype:
Menneskelig observasjon

Antall: 3

Aktivitet: Ukjent

Kvalitet:
Ingen rapporterte
problemer

Lokalitet 1

av 2

Funn 1 av 10

[Se fullvisning av detaljer](#)

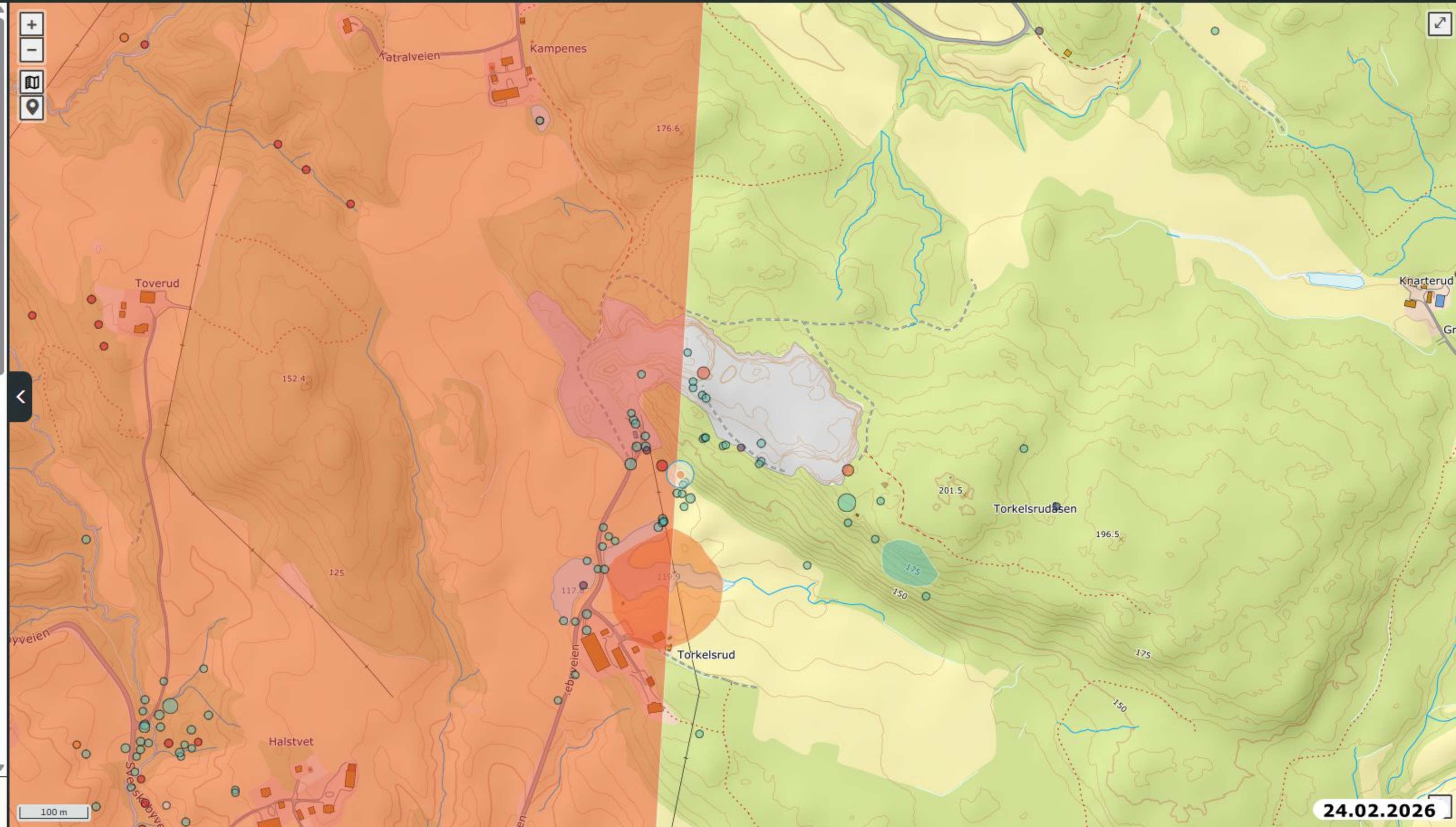
Lind - *Tilia cordata* Mill.

[Les mer om arten](#)

Karplanter

[Se vurdering i norsk rødliste for arter](#)

▼ Funnopplysninger ^

Funndato: 14. sep 2018**Finner/samler:**
Kåre Arnstein Lye [1940-2021]**Funntype:**
Menneskelig observasjon**Aktivitet:** Ukjent**Kvalitet:**
Ingen rapporterte problemer**Identifikasjonsmerknader:**
Validator: Bjørn Petter Løfall

Funn 4 av 26 < >

[Se fullvisning av detaljer](#)

Sanglerke - *Alauda arvensis* Linnaeus, 1758

[Les mer om arten](#)

Fugler

[Se vurdering i norsk
rødliste for arter](#)

Funnopplysninger ^

Funn dato: 29. mar 2025

Finner/samler:

Carsten Lome

Funn type:

Menneskelig observasjon

Antall: 2

Aktivitet: Ukjent

Kvalitet:

Ingen rapporterte
problemer

Om

Søk

Detaljer

Symboler

100 m

24.02.2026

Funn 1 av 2 < >

[Se fullvisning av detaljer](#)

Storsalamander - *Triturus cristatus* (Laurenti, 1768)

[Les mer om arten](#)

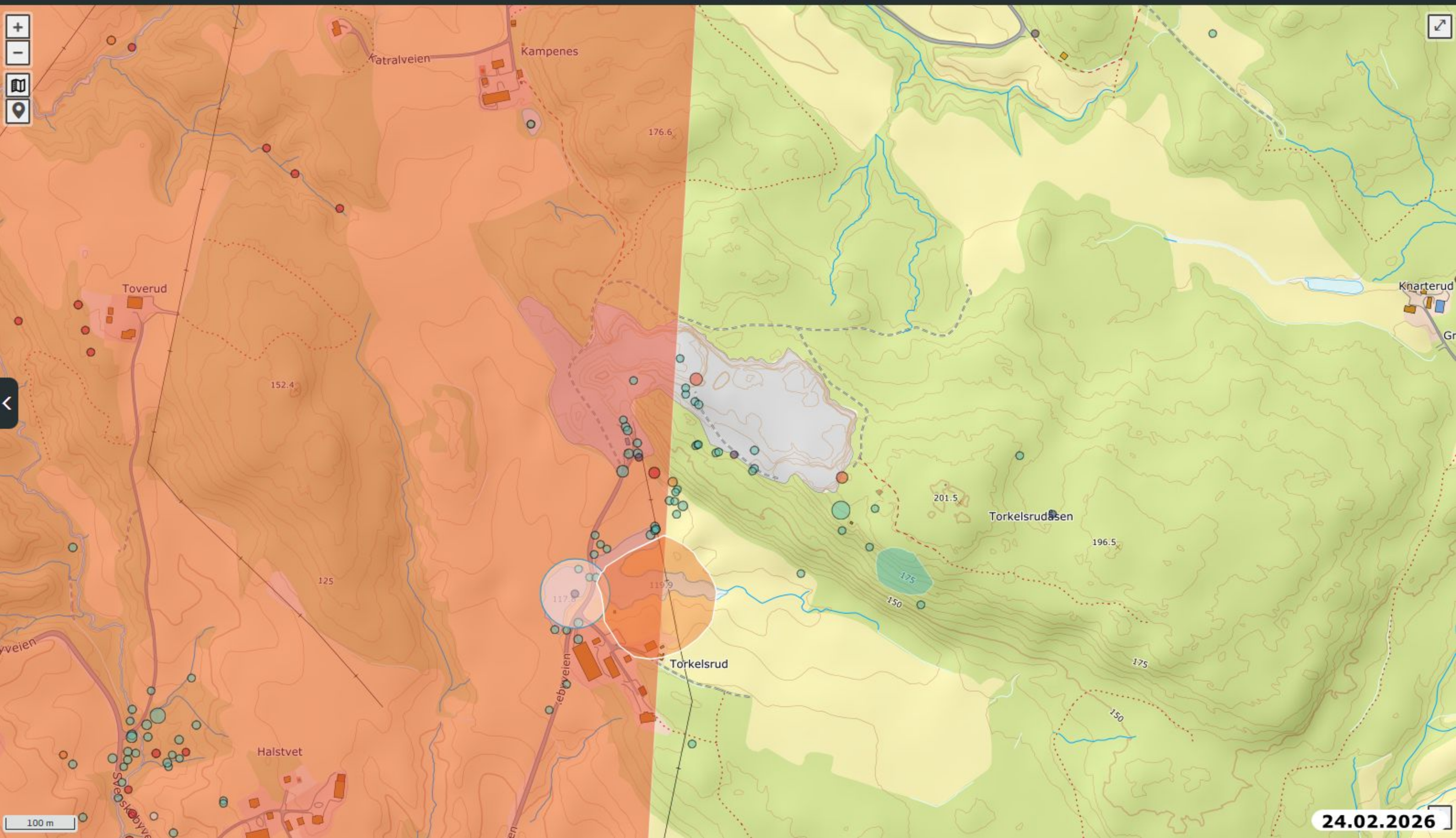
Amfibier, reptiler

[Se vurdering i norsk rødliste for arter](#)

Funnopplysninger ^

Funndato: 1. jun 1995
Finner/samler: Ukjent
Funntype: Menneskelig observasjon
Aktivitet: Reproduksjon
Kvalitet: Ingen rapporterte problemer

Sted



Funn 1 av 1

[Se fullvisning av detaljer](#)

Ulv - *Canis lupus* Linnaeus, 1758

[Les mer om arten](#)

Pattedyr

[Se vurdering i norsk rødliste for arter](#)

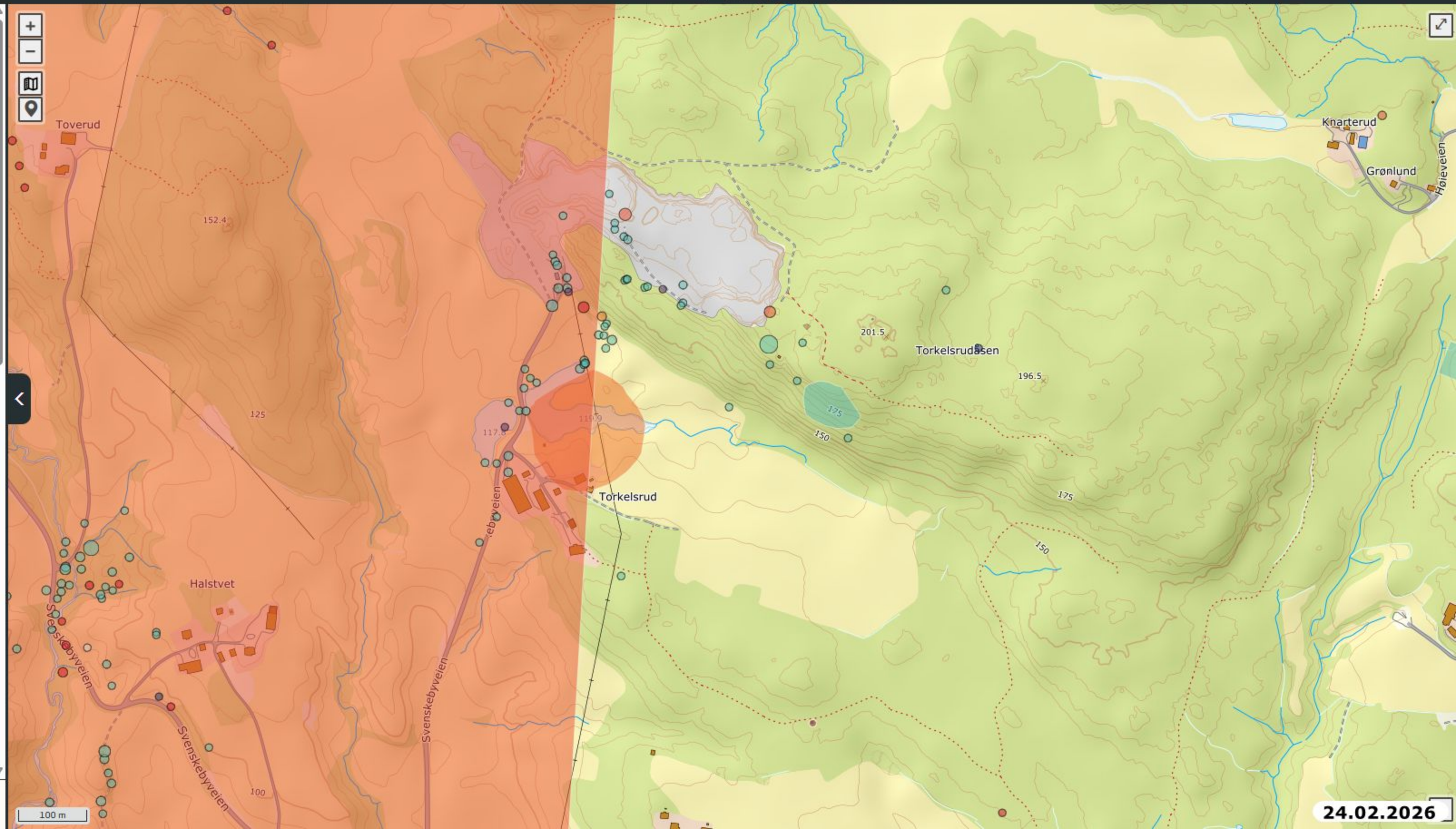
Funnopplysninger ^

Funn dato: 20. feb 2022

Finner/samler:
Knut J. HerlandFunn type:
Menneskelig observasjon

Antall: 1

Aktivitet: Ukjent

Kvalitet:
Ingen rapporterte problemer

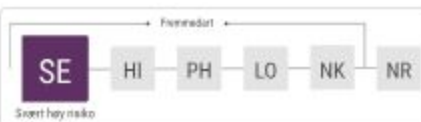
Funn 1 av 1

[Se fullvisning av detaljer](#)

Hagelupin - *Lupinus polyphyllus* Lindl.

[Les mer om arten](#)

Karplanter

[Se vurdering i fremmedartslista](#)

Funnopplysninger

Funndato: 26. aug 2018**Finner/samler:**
Håvard Lindheim**Funntype:**
Menneskelig observasjon**Aktivitet:** Ukjent**Kvalitet:**
Ingen rapporterte problemer**Identifikasjonsmerknader:**
Validator: Even W. Hanssen

Torkelsrud Bruk

Viken
30

Indre Østfold
3014

130 / 1 / 0
130 / 1

59.5532° N 11.2011° Ø
154 moh

Marker grenser

Fylke

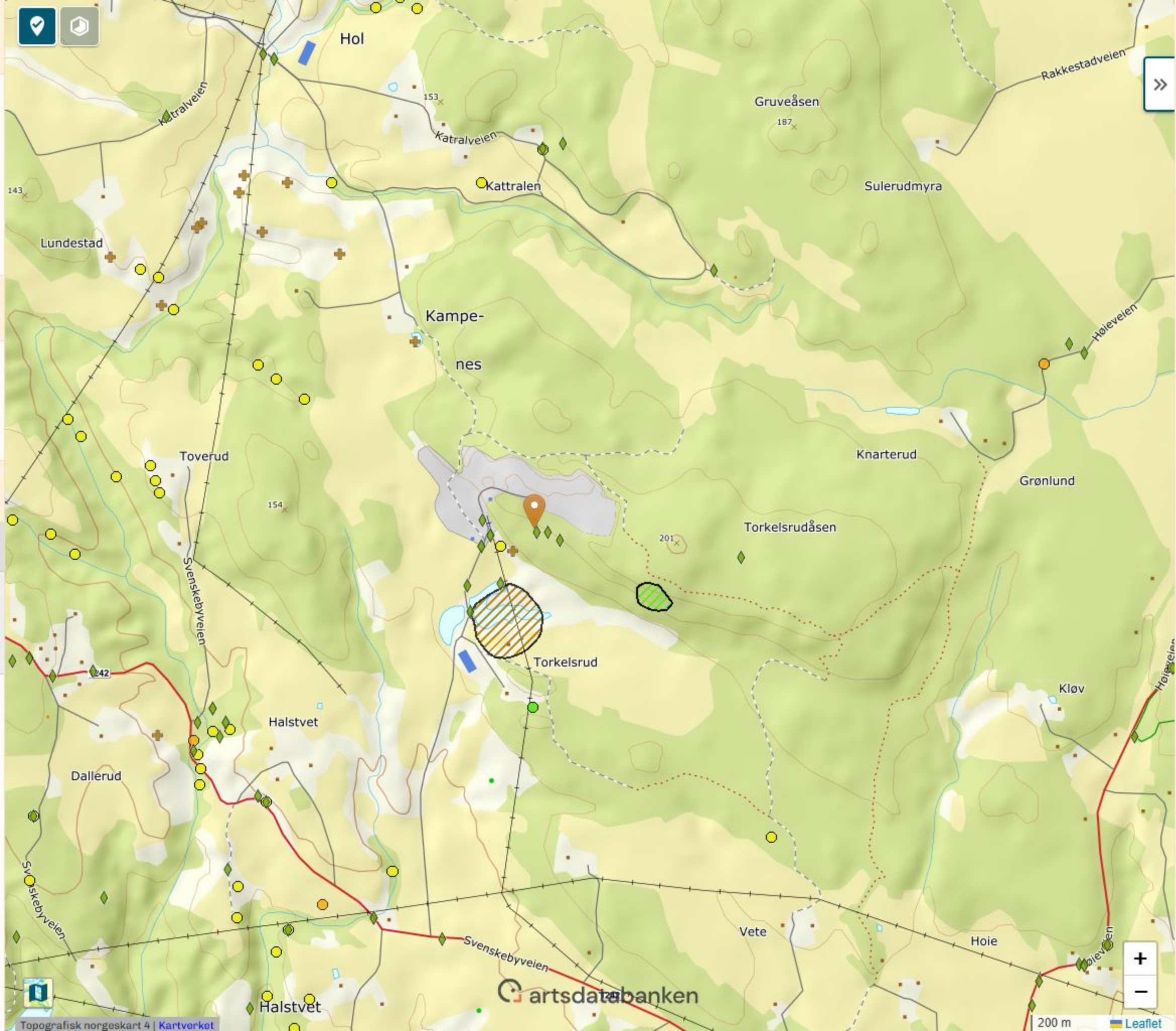
Kommune

Eiendom

Valgte kartlag Alle kartlag

Arter

Dagfiol. Hesperis matronalis
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet



Søk etter kartlag eller område... **Søk**

Kartlag
Gruppert på tema

14 Tegnforklaring

Arter

- Arter - Fredete
Miljødirektoratet
- Arter - Fremmede arter 2018
Artsdatabanken
- Arter - Prioriterte
Miljødirektoratet
- Arter - Rødlista 2021
Artsdatabanken
- 14** Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet

- Alle kategorier
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - punkt
- Arter av stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av stor forvaltningsinteresse - punkt
- Ansvarsarter - områder
- Ansvarsarter - punkt
- Trua arter - områder

Torkelsrud
Bruk

Viken
30

Indre Østfold
3014

130 / 1 / 0
130 / 1

59.5535° N 11.1988° Ø
136 moh

Marker grenser

Fylke

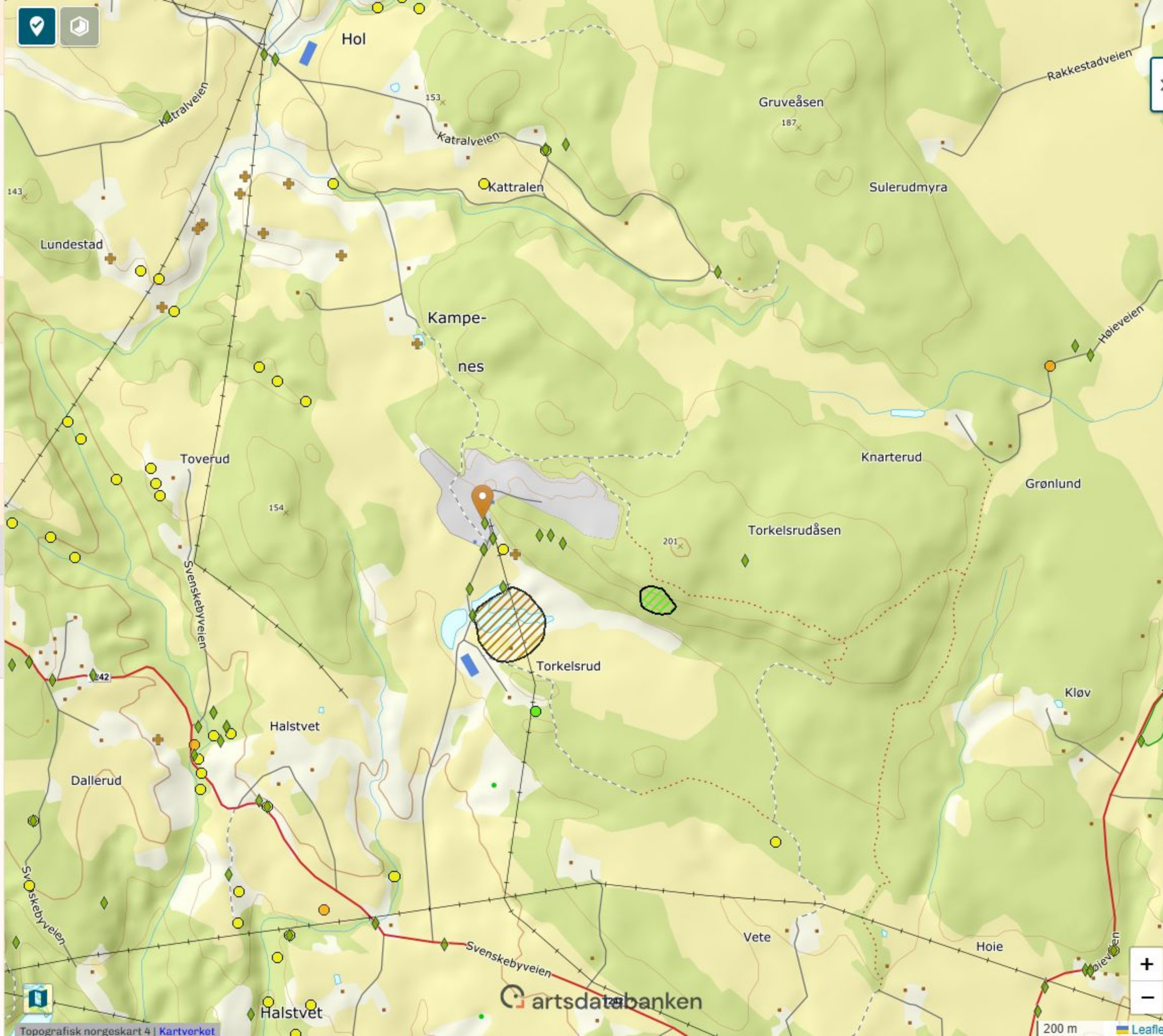
Kommune

Eiendom

Valgte kartlag Alle kartlag

Arter

Hybridbarlind. Taxus xmedia
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet



Søk etter kartlag eller område... **Søk**

Kartlag
Gruppert på tema

14 Tegnforklaring

Arter

- Arter - Fredete
Miljødirektoratet
- Arter - Fremmede arter 2018
Artsdatabanken
- Arter - Prioriterte
Miljødirektoratet
- Arter - Rødlista 2021
Artsdatabanken
- 14 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet

- Alle kategorier
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - punkt
- Arter av stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av stor forvaltningsinteresse - punkt
- Ansvarsarter - områder
- Ansvarsarter - punkt
- Trua arter - områder

Torkelsrud Bruk

Viken
30

Indre Østfold
3014

130 / 1 / 0
130 / 1

59.5532° N 11.1992° Ø
127 moh

Marker grenser

Fylke

Kommune

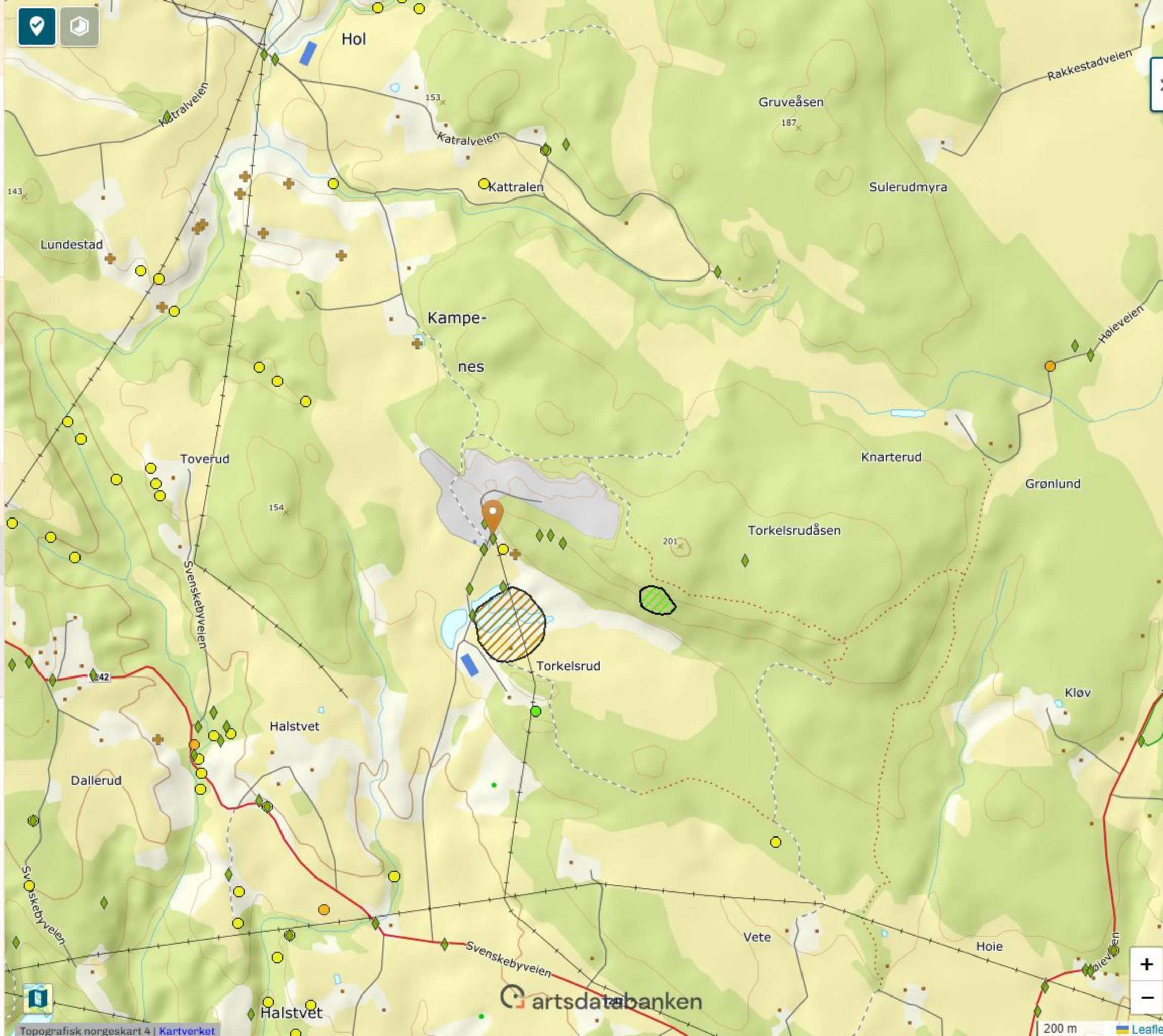
Eiendom

Valgte kartlag Alle kartlag

Arter

Kanadagullris. Solidago canadensis

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet



Søk etter kartlag eller område... **Søk**

Kartlag
Gruppert på tema

14 Tegnforklaring

Arter

- Arter - Fredete
Miljødirektoratet
- Arter - Fremmede arter 2018
Artsdatabanken
- Arter - Prioriterte
Miljødirektoratet
- Arter - Rødlista 2021
Artsdatabanken
- 14 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet
- Alle kategorier
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - punkt
- Arter av stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av stor forvaltningsinteresse - punkt
- Ansvarsarter - områder
- Ansvarsarter - punkt
- Trua arter - områder

Torkelsrud Bruk

Viken
30

Indre Østfold
3014

130 / 1 / 0
130 / 1

59.5529° N 11.1988° Ø
127 moh

Marker grenser

Fylke

Kommune

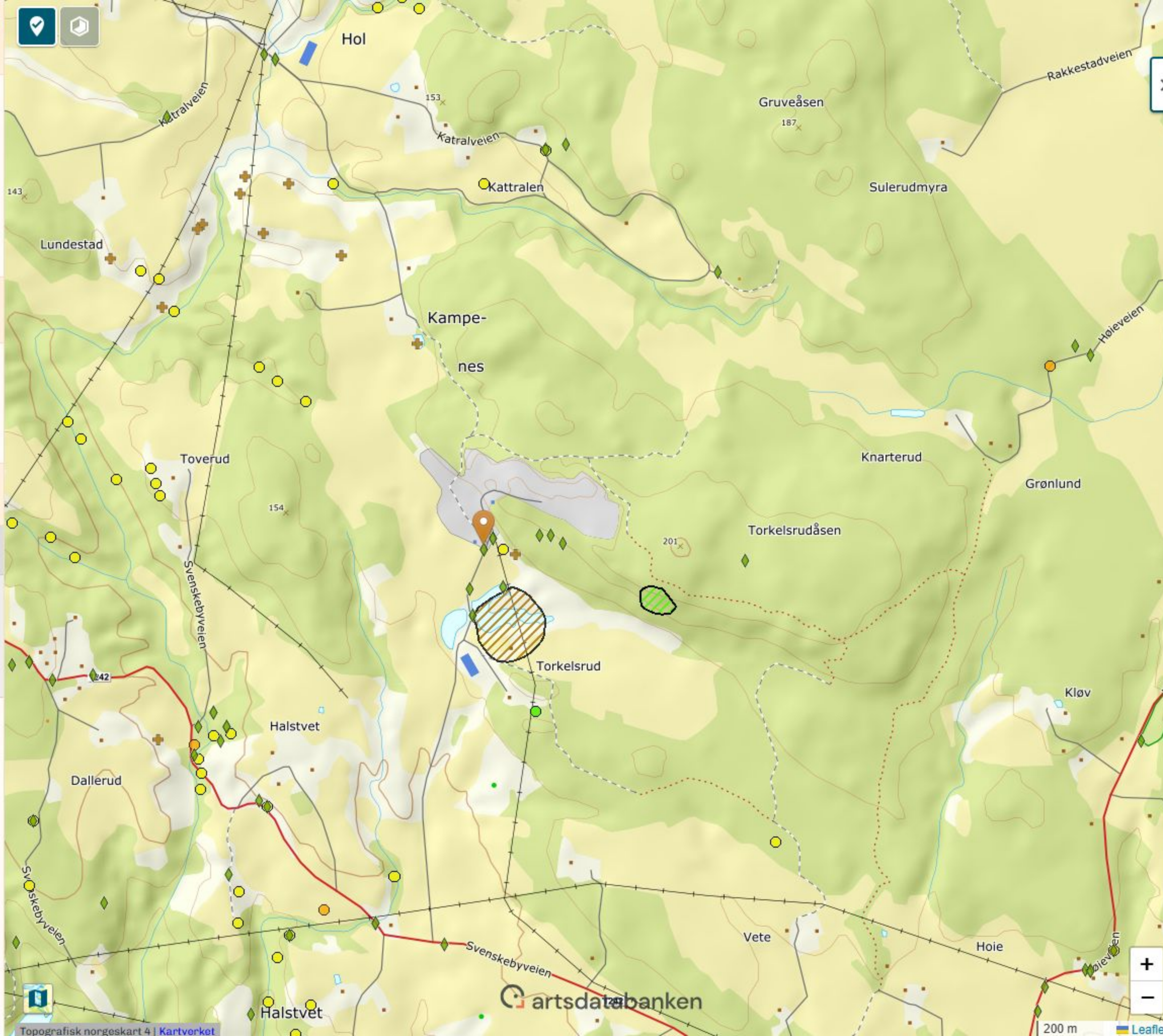
Eiendom

Valgte kartlag Alle kartlag

Arter

Klustersvineblom. *Senecio viscosus*

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet



Søk etter kartlag eller område... **Søk**

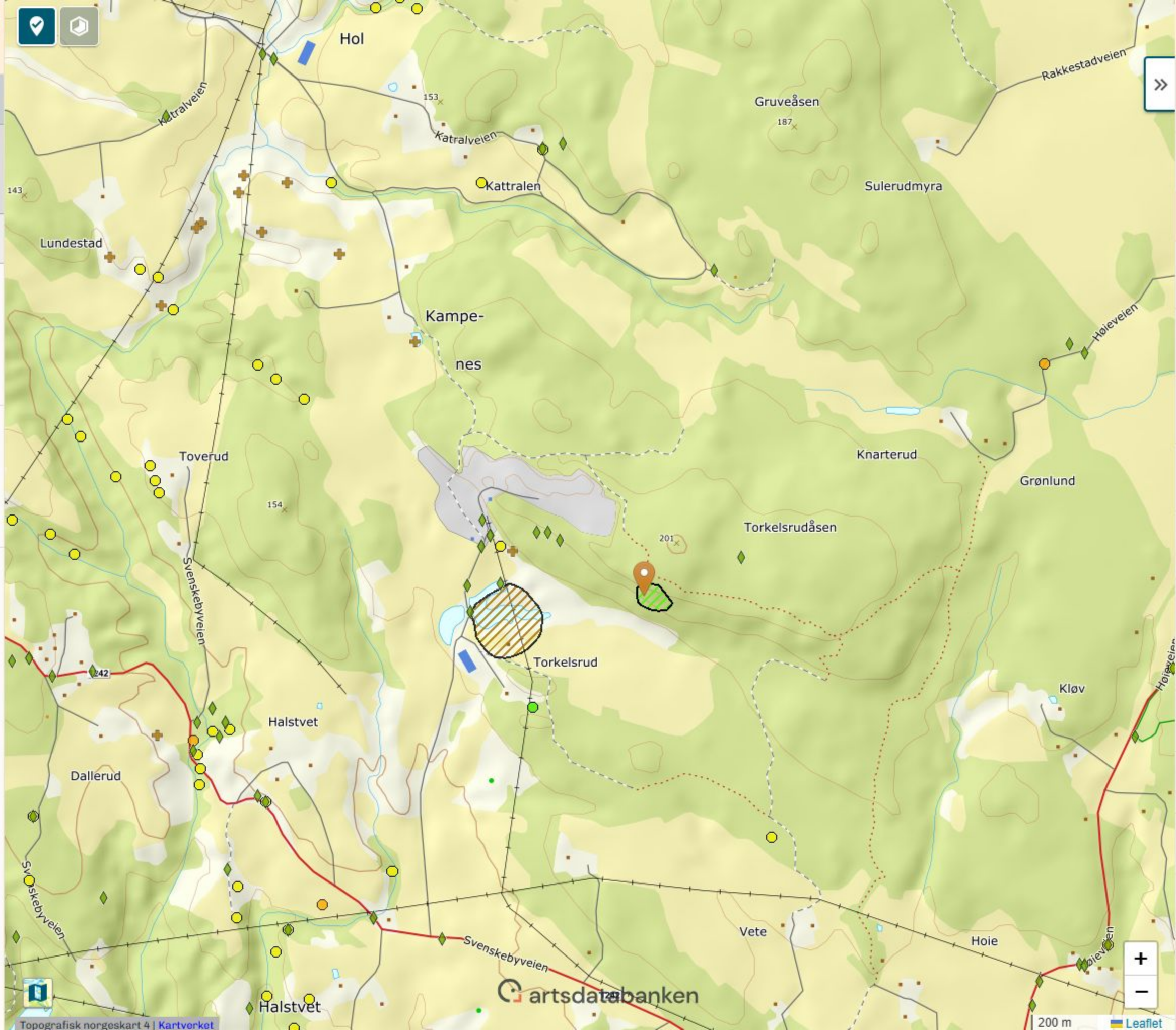
Kartlag
Gruppert på tema

14 Tegnforklaring

Arter

- Arter - Fredete
Miljødirektoratet
- Arter - Fremmede arter 2018
Artsdatabanken
- Arter - Prioriterte
Miljødirektoratet
- Arter - Rødlista 2021
Artsdatabanken
- 14 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet

- Alle kategorier
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - punkt
- Arter av stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av stor forvaltningsinteresse - punkt
- Ansvarsarter - områder
- Ansvarsarter - punkt
- Trua arter - områder



- Arter - Fredete
Miljødirektoratet
- Arter - Fremmede arter 2018
Artsdatabanken
- Arter - Prioriterte
Miljødirektoratet
- Arter - Rødlista 2021
Artsdatabanken
- 14 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet

- Alle kategorier
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - punkt
- Arter av stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av stor forvaltningsinteresse - punkt
- Ansvarsarter - områder
- Ansvarsarter - punkt
- Trua arter - områder

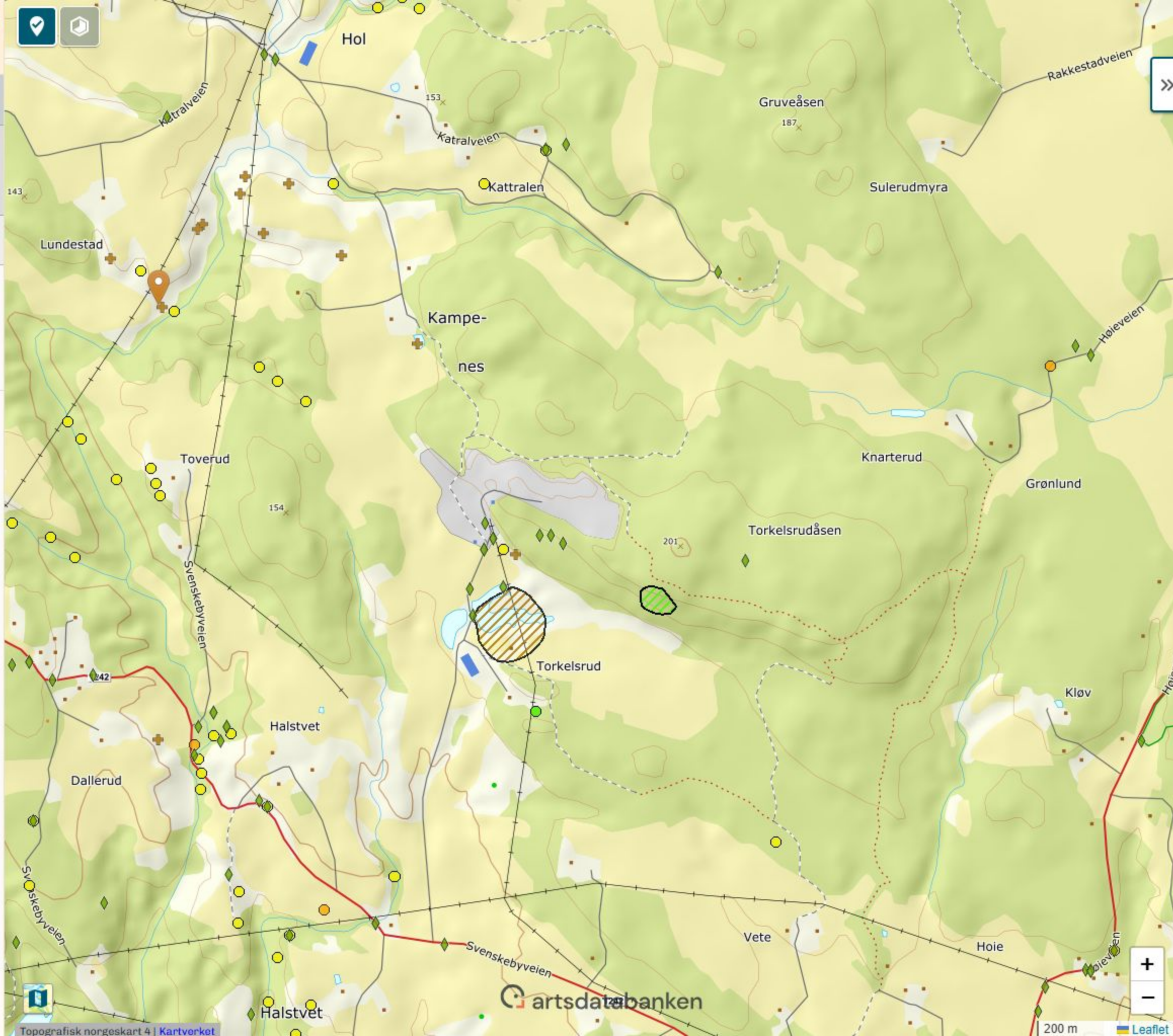
Lundestad
Bruk

← Detaljerte resultater

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet

Faktaark

Arter av stor forvaltningsinteresse - punkt
Norsk navn: Nyresildre
VitenskapeligNavn: *Saxifraga granulata*
Krit_Kombinert: Nær trua arter



Søk etter kartlag eller område... **Søk**

Kartlag
Gruppert på tema

14 Tegnforklaring

Arter

- Arter - Fredete Miljødirektoratet
- Arter - Fremmede arter 2018 Artsdatabanken
- Arter - Prioriterte Miljødirektoratet
- Arter - Rødlista 2021 Artsdatabanken
- 14 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse Miljødirektoratet
- Alle kategorier
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - punkt
- Arter av stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av stor forvaltningsinteresse - punkt
- Ansvarsarter - områder
- Ansvarsarter - punkt
- Trua arter - områder

24.02.2026

Torkelsrud Bruk

Viken
30

Indre Østfold
3014

130 / 1 / 0
130 / 1

59.553° N 11.2021° Ø
159 moh

Marker grenser

Fylke

Kommune

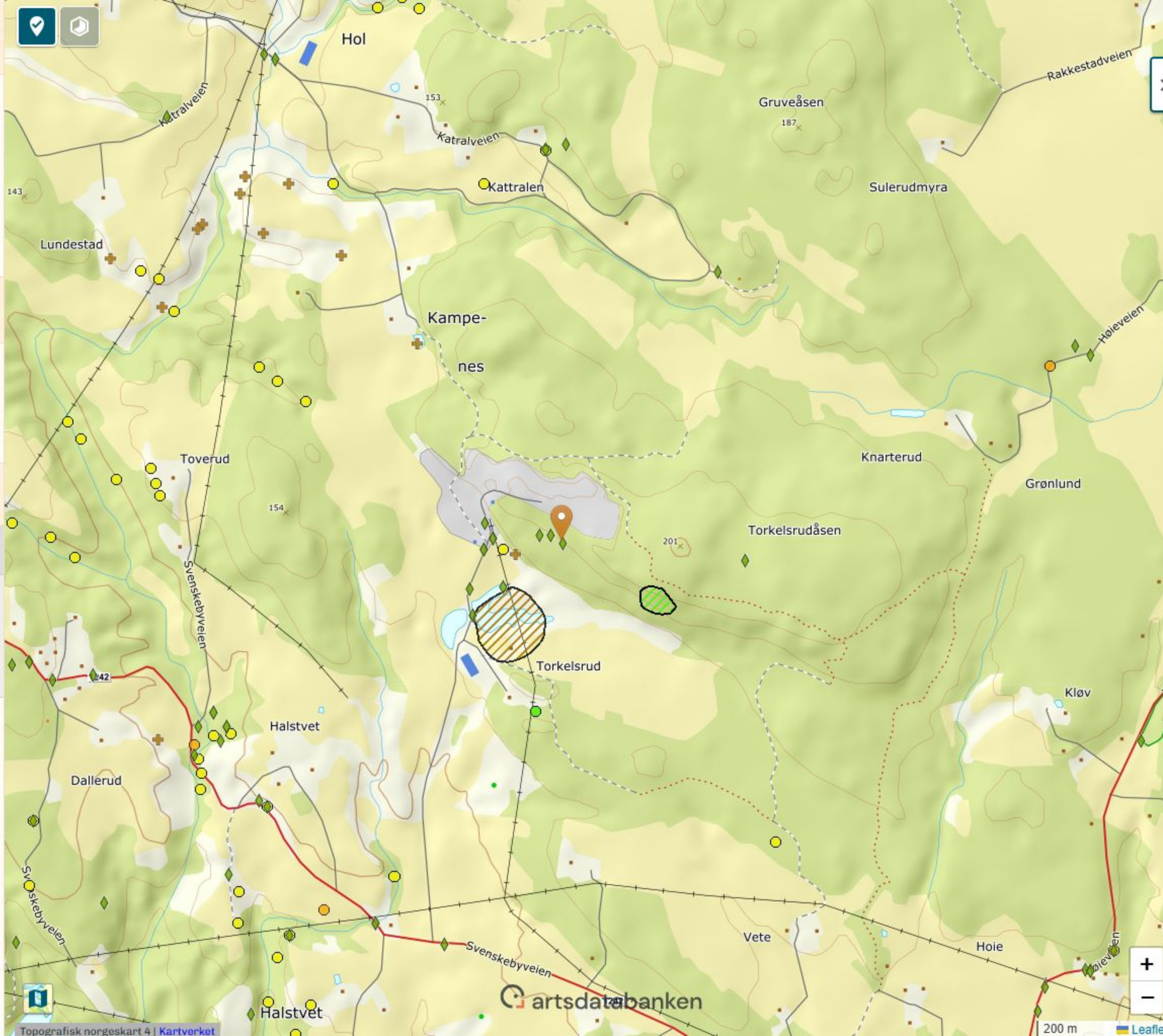
Eiendom

Valgte kartlag Alle kartlag

Arter

Rødhyll. Sambucus racemosa subsp. racemosa

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet



Søk etter kartlag eller område... **Søk**

Kartlag
Gruppert på tema

14 Tegnforklaring

Arter

- Arter - Fredete
Miljødirektoratet
- Arter - Fremmede arter 2018
Artsdatabanken
- Arter - Prioriterte
Miljødirektoratet
- Arter - Rødlista 2021
Artsdatabanken
- 14 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet

- Alle kategorier
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - punkt
- Arter av stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av stor forvaltningsinteresse - punkt
- Ansvarsarter - områder
- Ansvarsarter - punkt
- Trua arter - områder

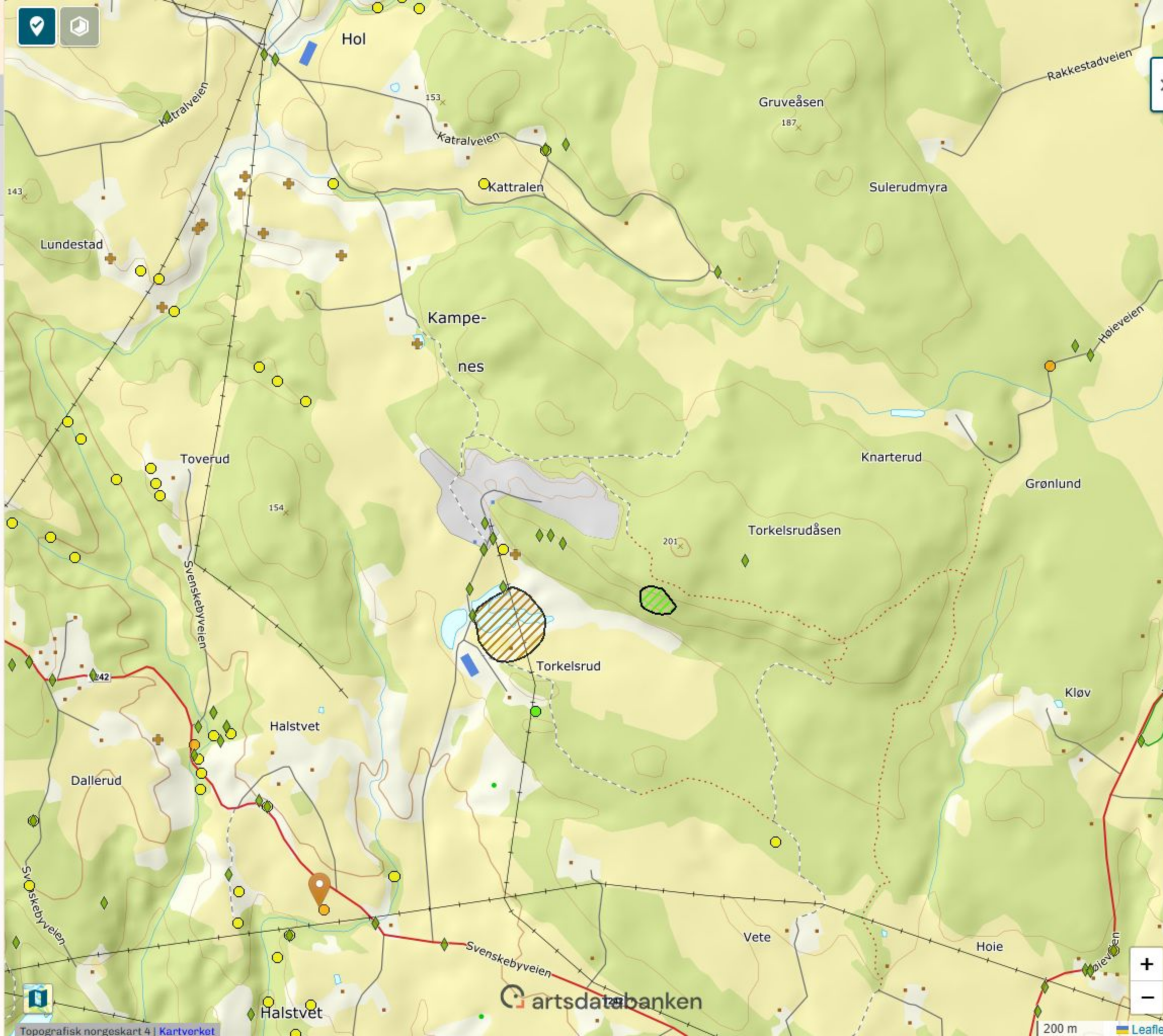
Svenskebyveien
Adressenavn

← Detaljerte resultater

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Miljødirektoratet

Faktaark

Ansvarsarter - punkt
Norsk navn: Dvergfalk
VitenskapeligNavn: Falco columbarius
Krit_Kombinert: Ansvarsarter



Søk etter kartlag eller område... **Søk**

Kartlag
Gruppert på tema

14 Tegnforklaring

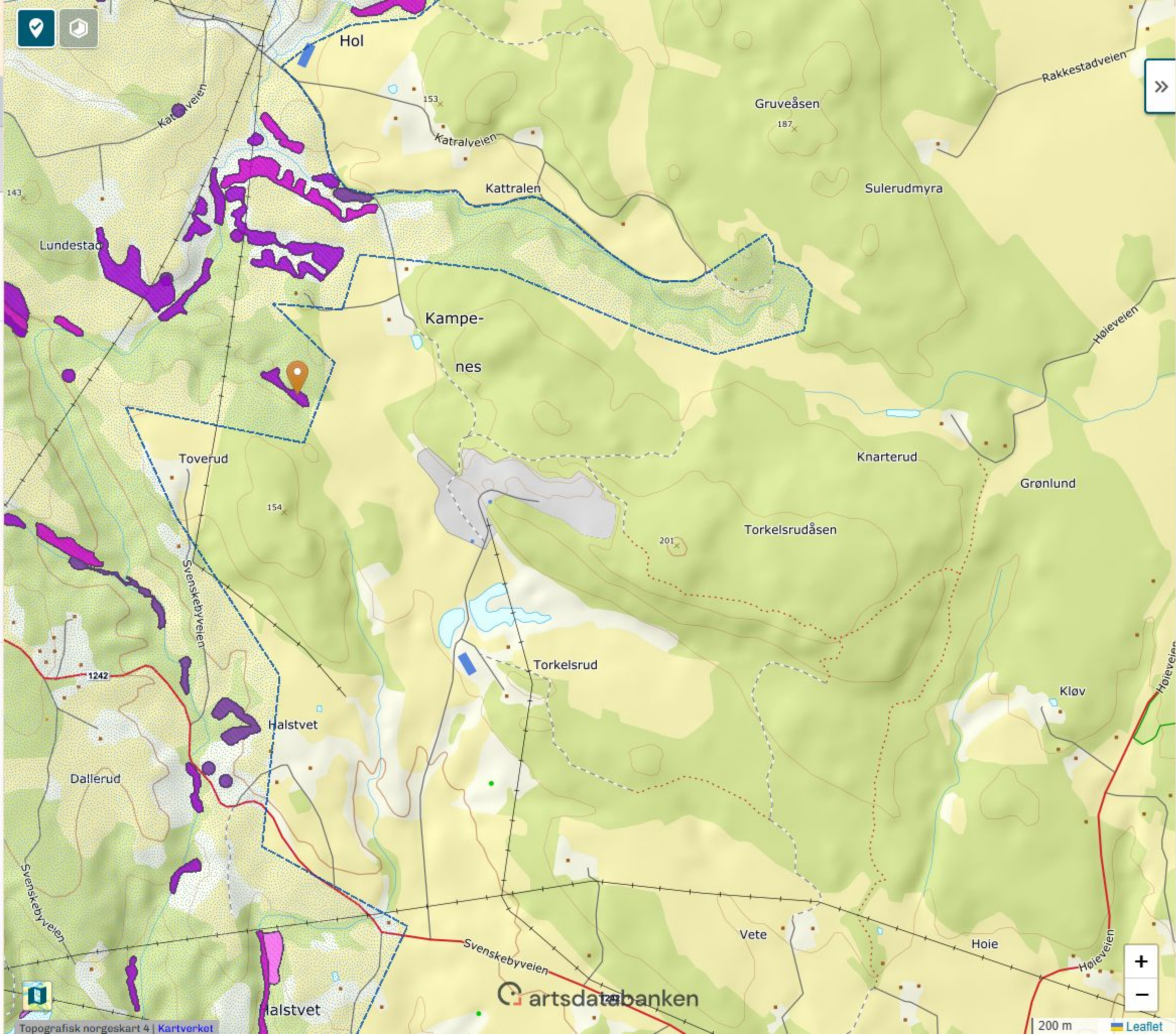
Arter

- Arter - Fredete Miljødirektoratet
- Arter - Fremmede arter 2018 Artsdatabanken
- Arter - Prioriterte Miljødirektoratet
- Arter - Rødlista 2021 Artsdatabanken
- 14 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse Miljødirektoratet

Alle kategorier

- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse - punkt
- Arter av stor forvaltningsinteresse - områder
- Arter av stor forvaltningsinteresse - punkt
- Ansvarsarter - områder
- Ansvarsarter - punkt
- Trua arter - områder

24.02.2026



Naturtyper

Kartleggingsenheter NiN
Miljødirektoratet

Livsmiljøer
NIBIO

Marine naturtyper (HB19)
Miljødirektoratet

Natur i verneområder (NiN)
Miljødirektoratet

Naturtyper - verdsatte
Miljødirektoratet

8 Naturtyper på land (NiN)
Miljødirektoratet

Alle kategorier

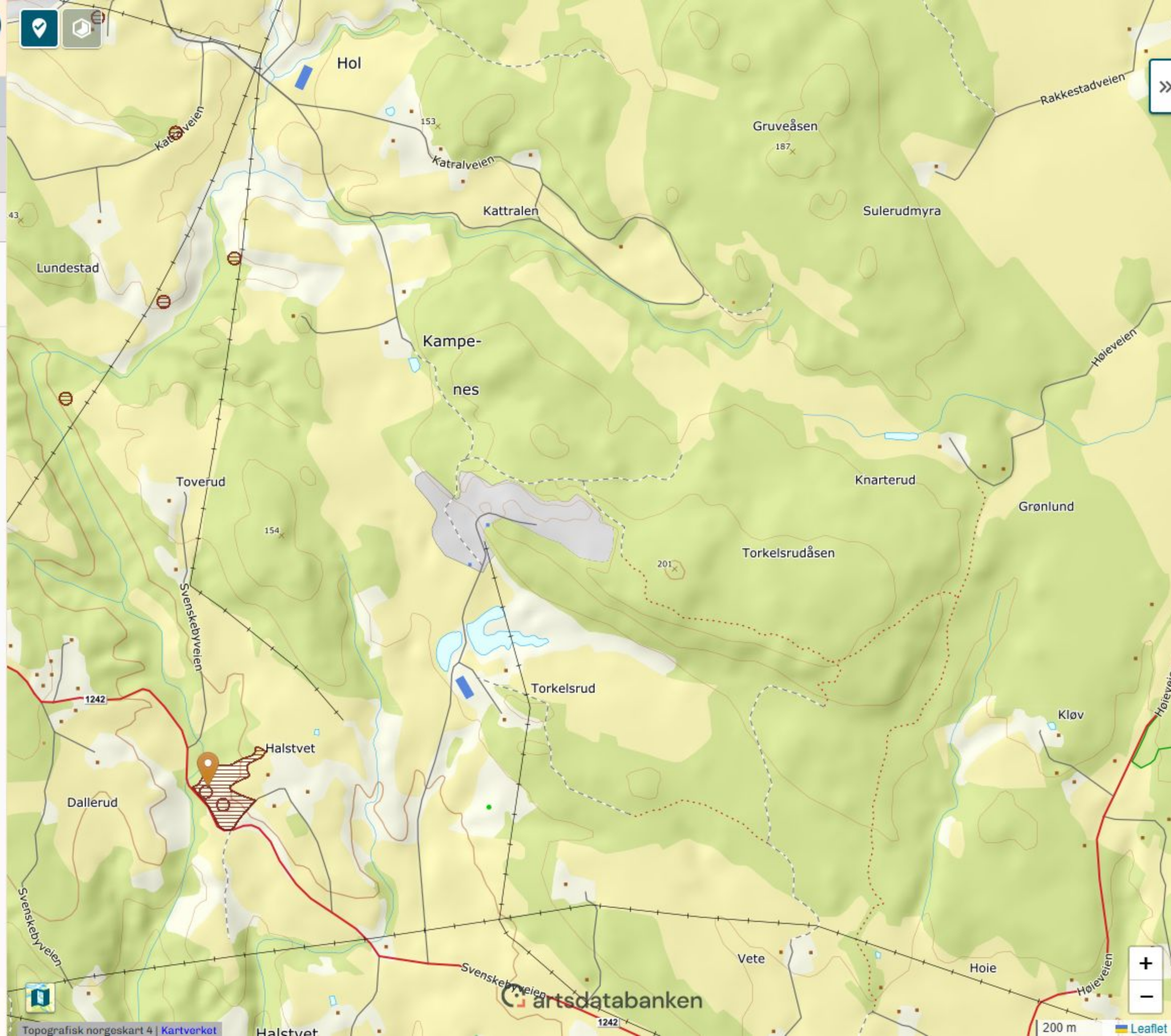
Dekningskart

Naturtyper Mdir

Naturtype NiN - Svært høy lokalitetskvalitet

Naturtype NiN - høy kvalitet

Naturtype NiN - mc 24.02.2026



Søk etter kartlag eller område... Søk

Kartlag
Gruppert på tema

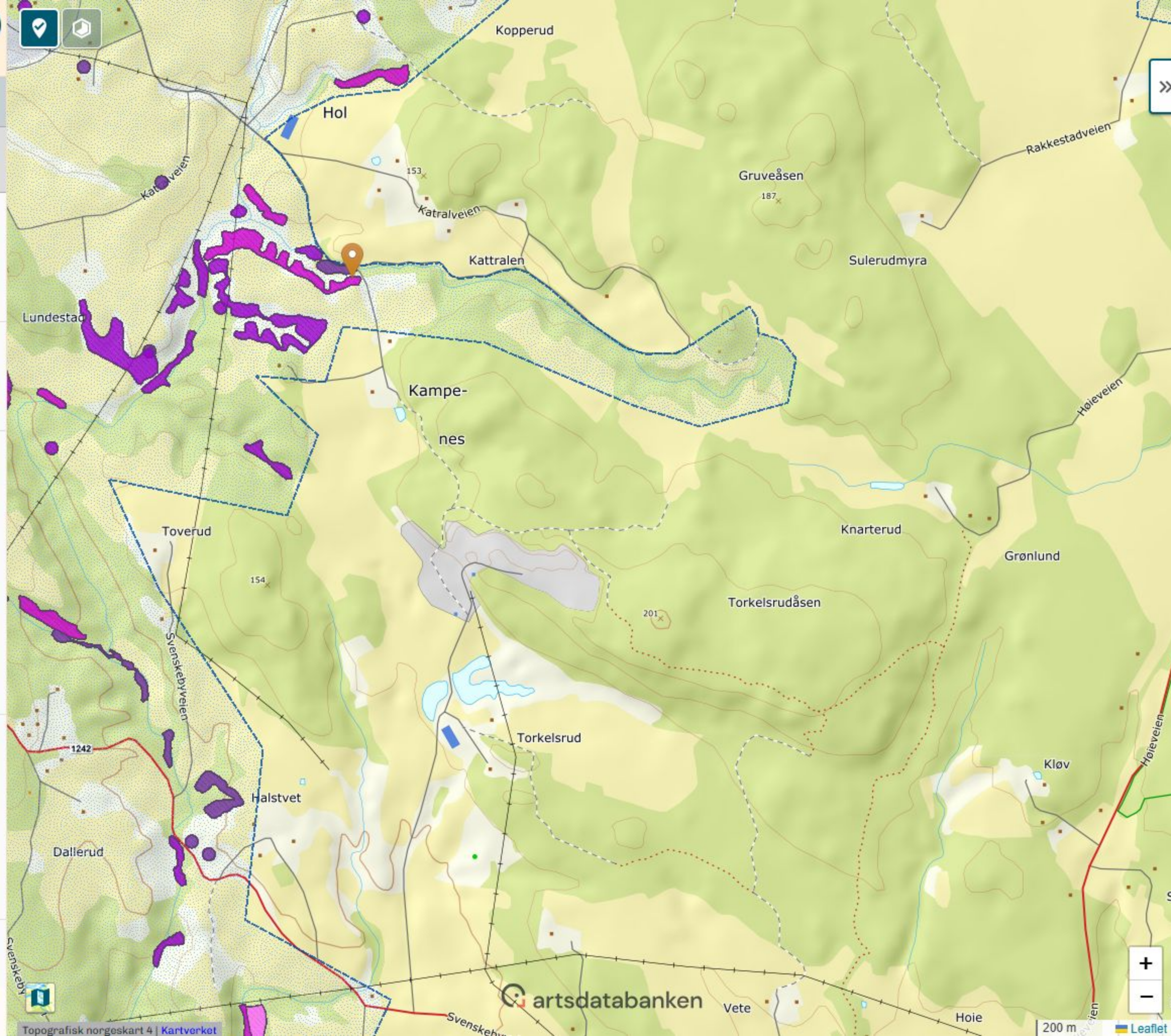
1 Tegnforklaring

Hovedøkosystemer i Norge
Miljødirektoratet

Naturtyper

- Kartleggingsenheter NiN
Miljødirektoratet
- Livsmiljøer
NIBIO
- Marine naturtyper (HB19)
Miljødirektoratet
- Natur i verneområder (NiN)
Miljødirektoratet
- Naturtyper - verdsatte
Miljødirektoratet
- Naturtyper på land (NiN)
Miljødirektoratet
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
Miljødirektoratet
- 1 Utvalgte naturtyper (UN)
Miljødirektoratet
- Naturtyper - utvalgte
- Vegetasjon - NIBIO
NIBIO


24.02.2026



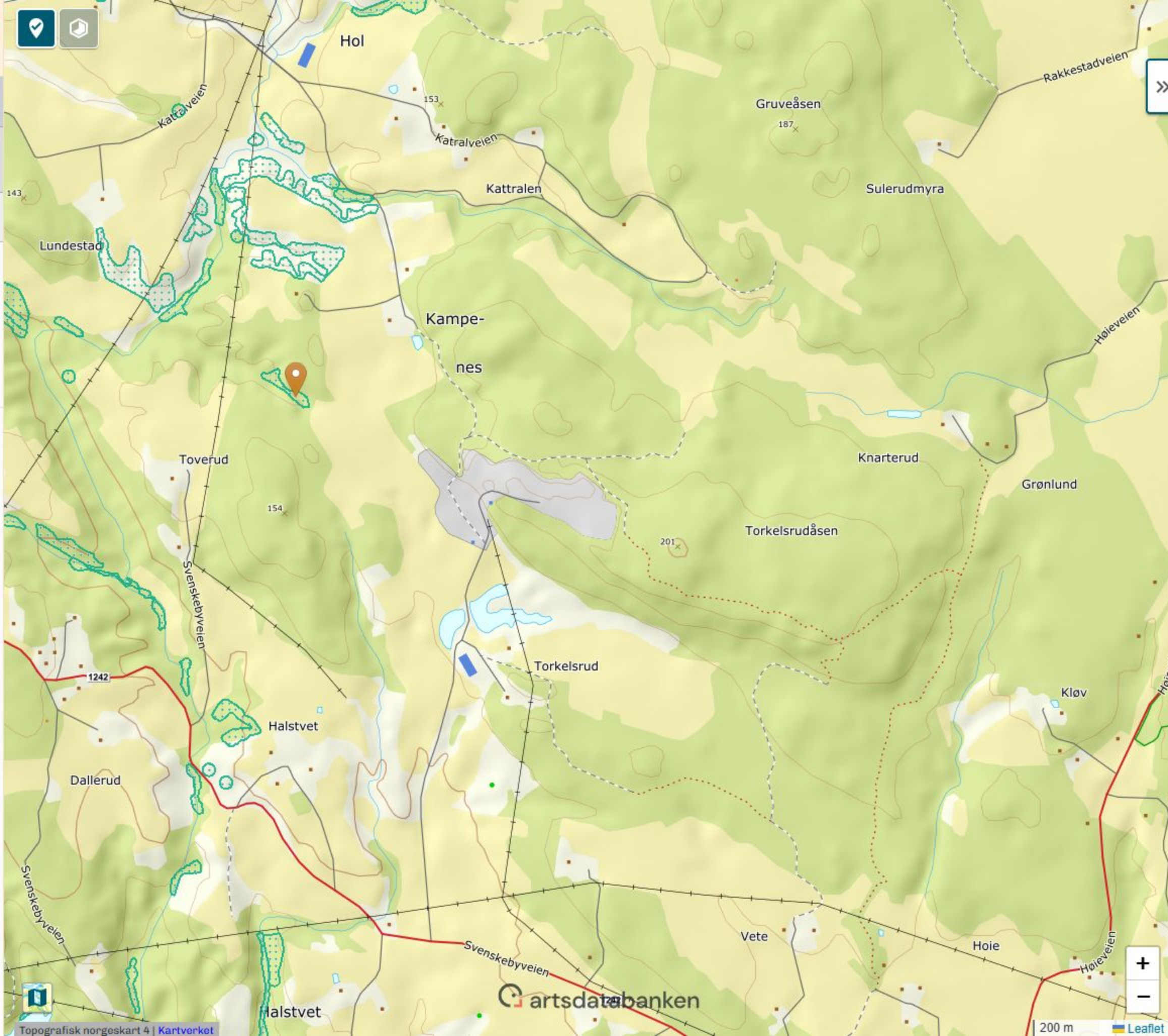
Kampen
Bruk


← Detaljerte resultater




1 Kartleggingsenheter NiN
Miljødirektoratet


Faktaark 



NiN kartleggingsenheter 1:5.000
Hovedtypegruppebeskrivelse: Fastmarkssystemer
Hovedtypebeskrivelse: Skogsmark
Kartleggingsenhetbeskrivelse: Høgstaudeskog
Kartleggingsenhetkode: NA_T4-C-18





Søk etter kartlag eller område... **Søk** 


Kartlag
Gruppert på tema   


2 Tegnforklaring 


 Hovedøkosystemer i Norge
Miljødirektoratet 



Naturtyper



2  Kartleggingsenheter NiN
Miljødirektoratet 



Alle kategorier 



NiN kartleggingsenheter
1:20.000 



NiN kartleggingsenheter
1:5.000 



 Livsmiljøer
NIBIO 



 Marine naturtyper (HB19)
Miljødirektoratet 




 Natur i verneområder (NiN)
Miljødirektoratet 

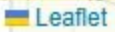
 Naturtyper - verdsatte
Miljødirektoratet 


 Naturtyper på land (NiN)
Miljødirektoratet 

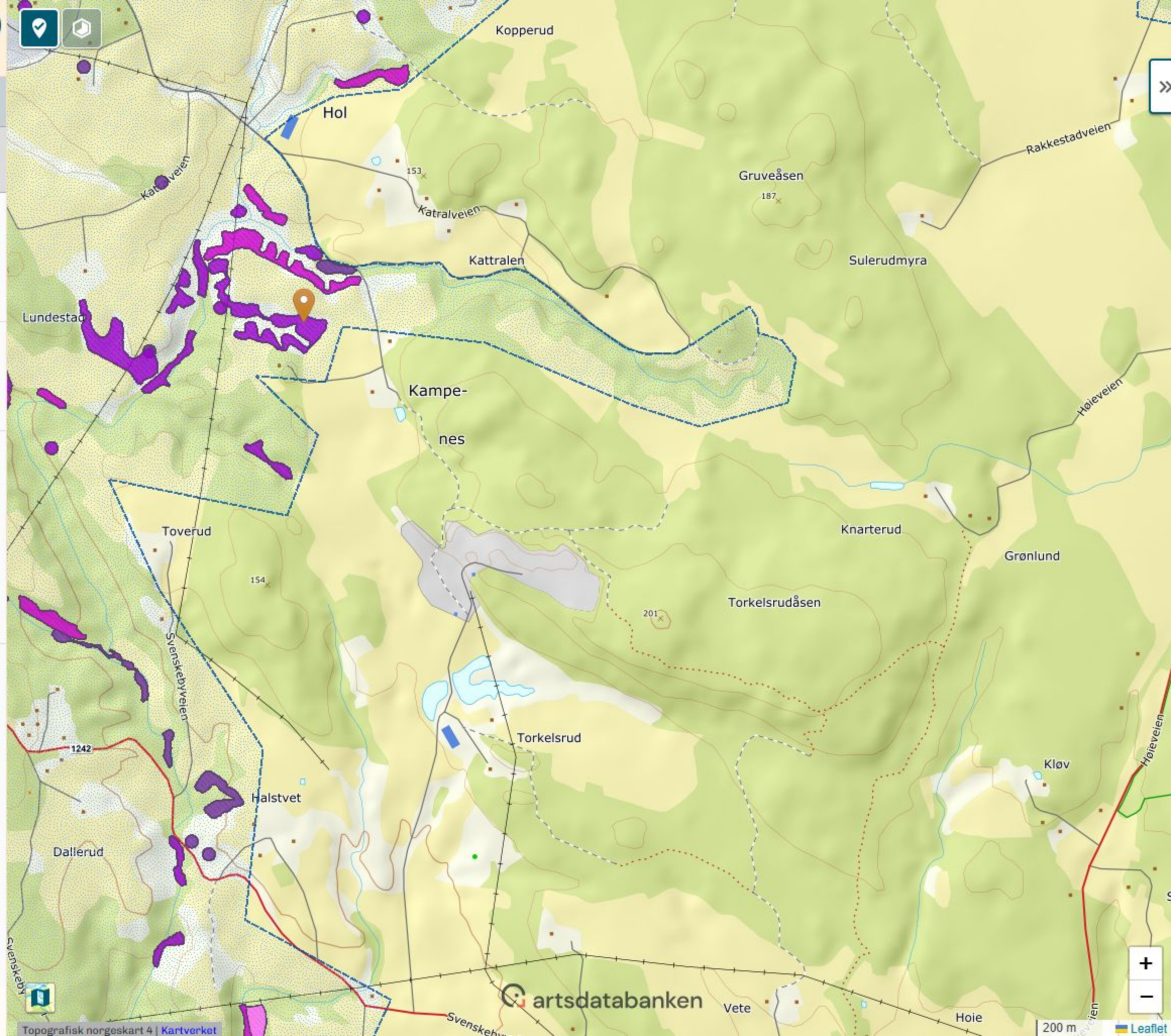
 Naturtyper på land og i ferskvann
(HB13)
Miljødirektoratet 

 Utvalgte naturtyper (UN, **24.02.2026**) 

200 m 





Naturtyper

Kartleggingsenheter NiN
Miljødirektoratet

Livsmiljøer
NIBIO

Marine naturtyper (HB19)
Miljødirektoratet

Natur i verneområder (NiN)
Miljødirektoratet

Naturtyper - verdsatte
Miljødirektoratet

8 Naturtyper på land (NiN)
Miljødirektoratet

Alle kategorier

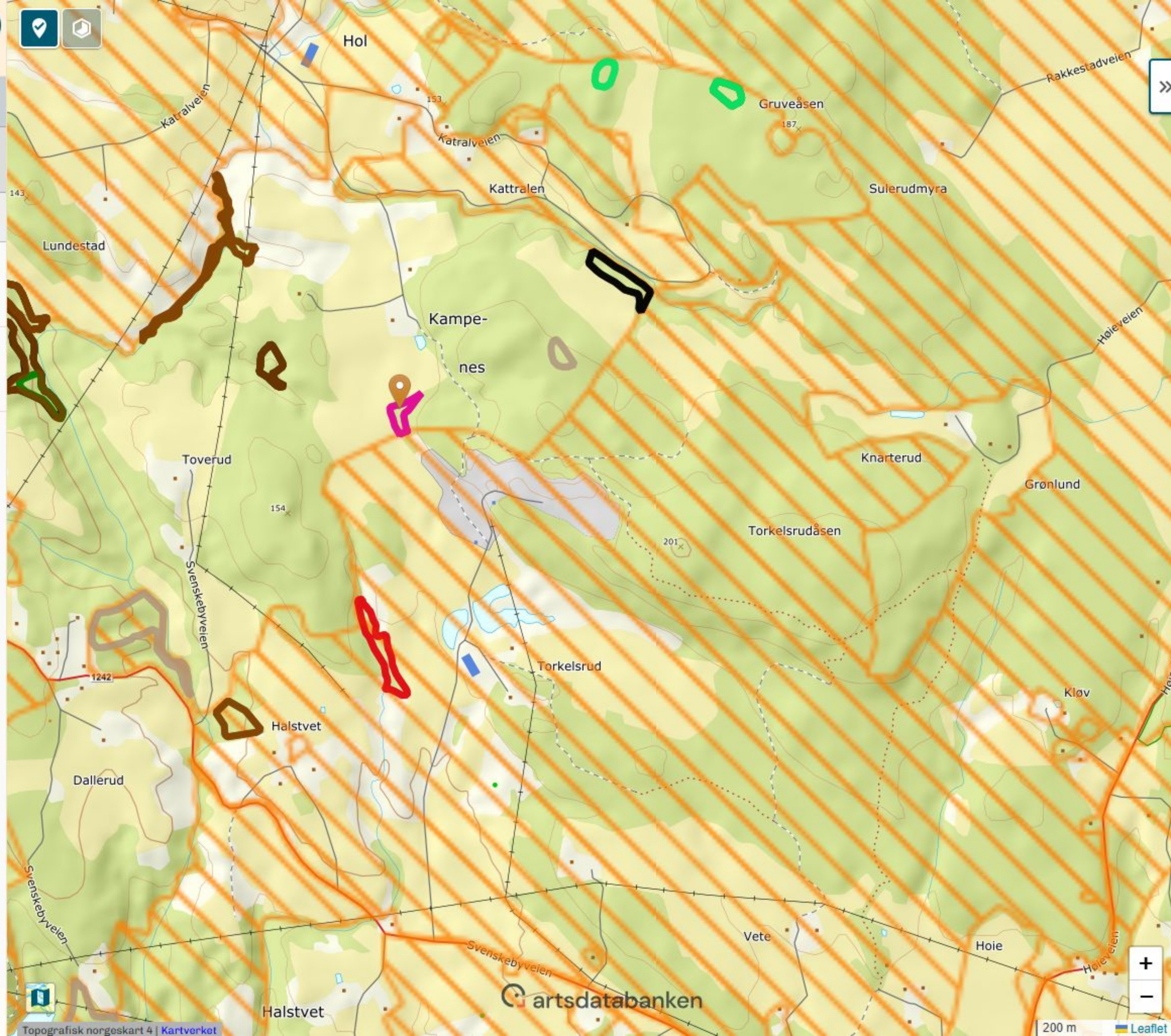
Dekningskart

Naturtyper Mdir

Naturtype NiN - Svært høy lokalitetskvalitet

Naturtype NiN - høy kvalitet

Naturtype NiN - mc 24.02.2026



- Alle kategorier
- Bekkekløfter
- Brannflater
- Eldre lauksuksesjon
- Gamle trær
- Hule lauvtrær
- Kartleggingsområde
- Leirraviner
- Liggende død ved
- Livsmiljø
- Livsmiljø ikke utvalgt
- Rik bakkevegetasjon

Svenskebyveien
Adressenavn

← Detaljerte resultater

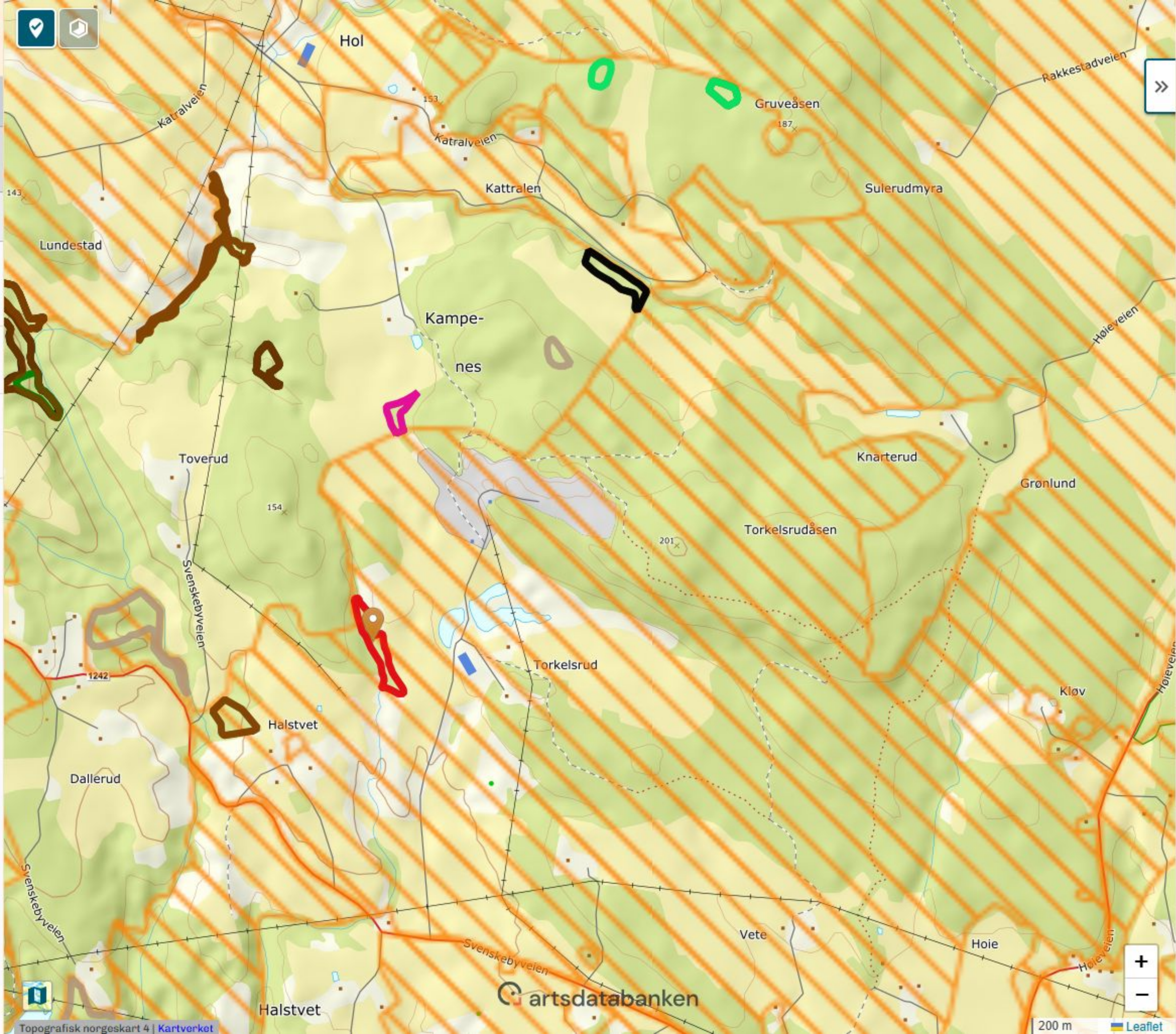
3 Livsmiljøer
NIBIO

Faktaark

Gamle trær
livsmiljø: Gamle trær
Vegtype beskrivelse: Registreres ikke i NiN

Kartleggingsområde
objekttype: MiS_Kartleggingsområde

Livsmiljø
livsmiljø: Gamle trær
Vegtype beskrivelse: Registreres ikke i NiN



Søk etter kartlag eller område... **Søk**

Kartlag
Gruppert på tema

14 Tegnforklaring

Hovedøkosystemer i Norge
Miljødirektoratet

Naturtyper

Kartleggingsenheter NiN
Miljødirektoratet

14 Livsmiljøer
NIBIO

- Alle kategorier >
- Bekkekløfter >
- Brannflater >
- Eldre lauvsuksesjon >
- Gamle trær >
- Hule lauvtrær >
- Kartleggingsområde >
- Leirraviner >
- Liggende død ved >
- Livsmiljø >
- Livsmiljø ikke utvalgt >
- Rik bakkevegetasjon >

24.02.2026

Kampenes
Bruk

← Detaljerte resultater

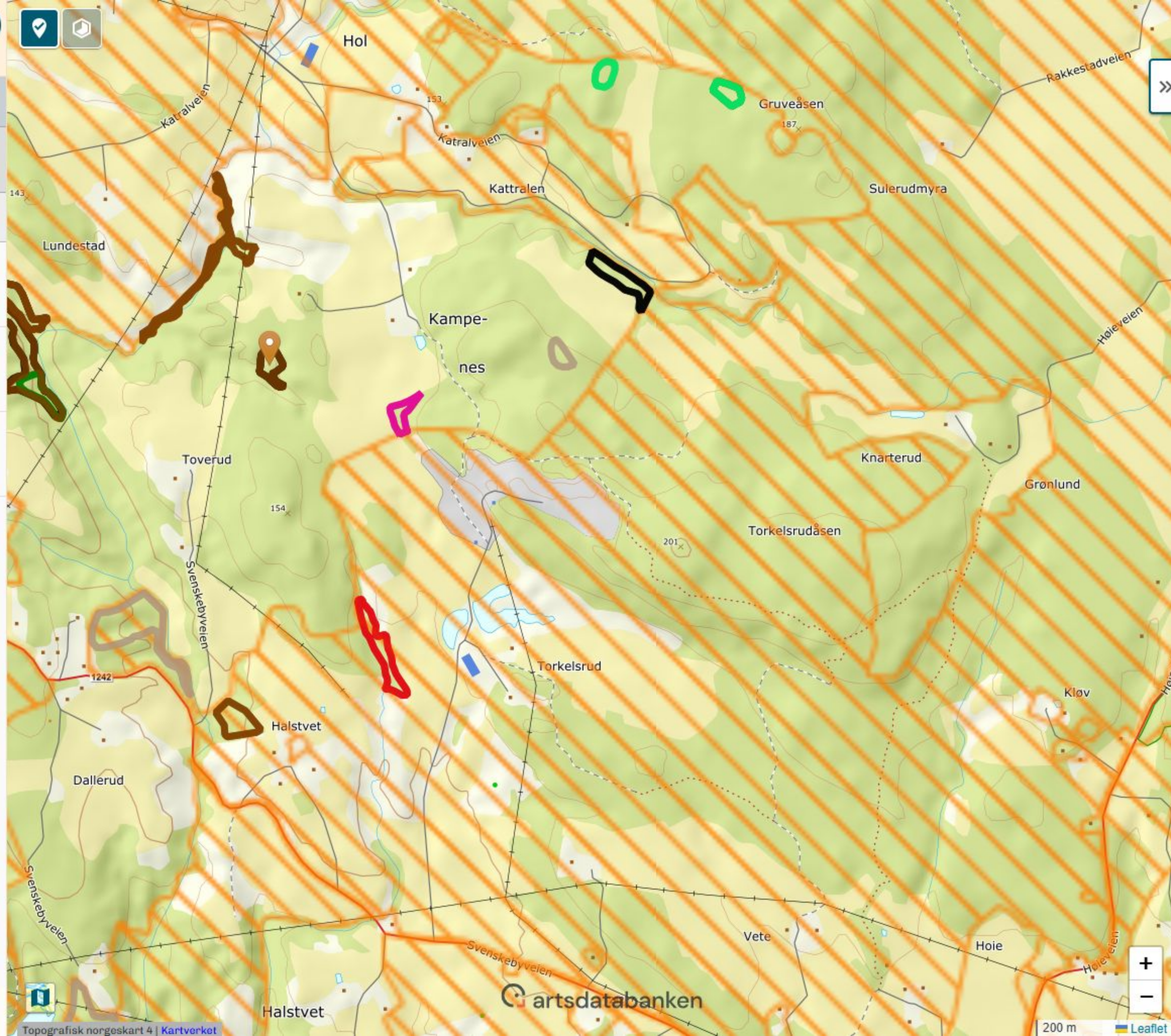
3 Livsmiljøer
NIBIO

Faktaark

Leirraviner
livsmiljø: Leirraviner
Vegtype beskrivelse: Registreres ikke i NiN

Livsmiljø
livsmiljø: Leirraviner
Vegtype beskrivelse: Registreres ikke i NiN

Rik bakkevegetasjon
livsmiljø: Rik bakkevegetasjon
Vegtype beskrivelse: Registreres ikke i NiN



Søk etter kartlag eller område... **Søk**

Kartlag
Gruppert på tema

14 Tegnforklaring

Hovedøkosystemer i Norge
Miljødirektoratet

Naturtyper

- Kartleggingsenheter NiN
Miljødirektoratet
- 14** Livsmiljøer
NIBIO

Alle kategorier

Bekkekløfter

Brannflater

Eldre lauvsuksesjon

Gamle trær

Hule lauvtrær

Kartleggingsområde

Leirraviner

Liggende død ved

Livsmiljø

Livsmiljø ikke utvalgt

Rik bakkevegetasjon

24.02.2026

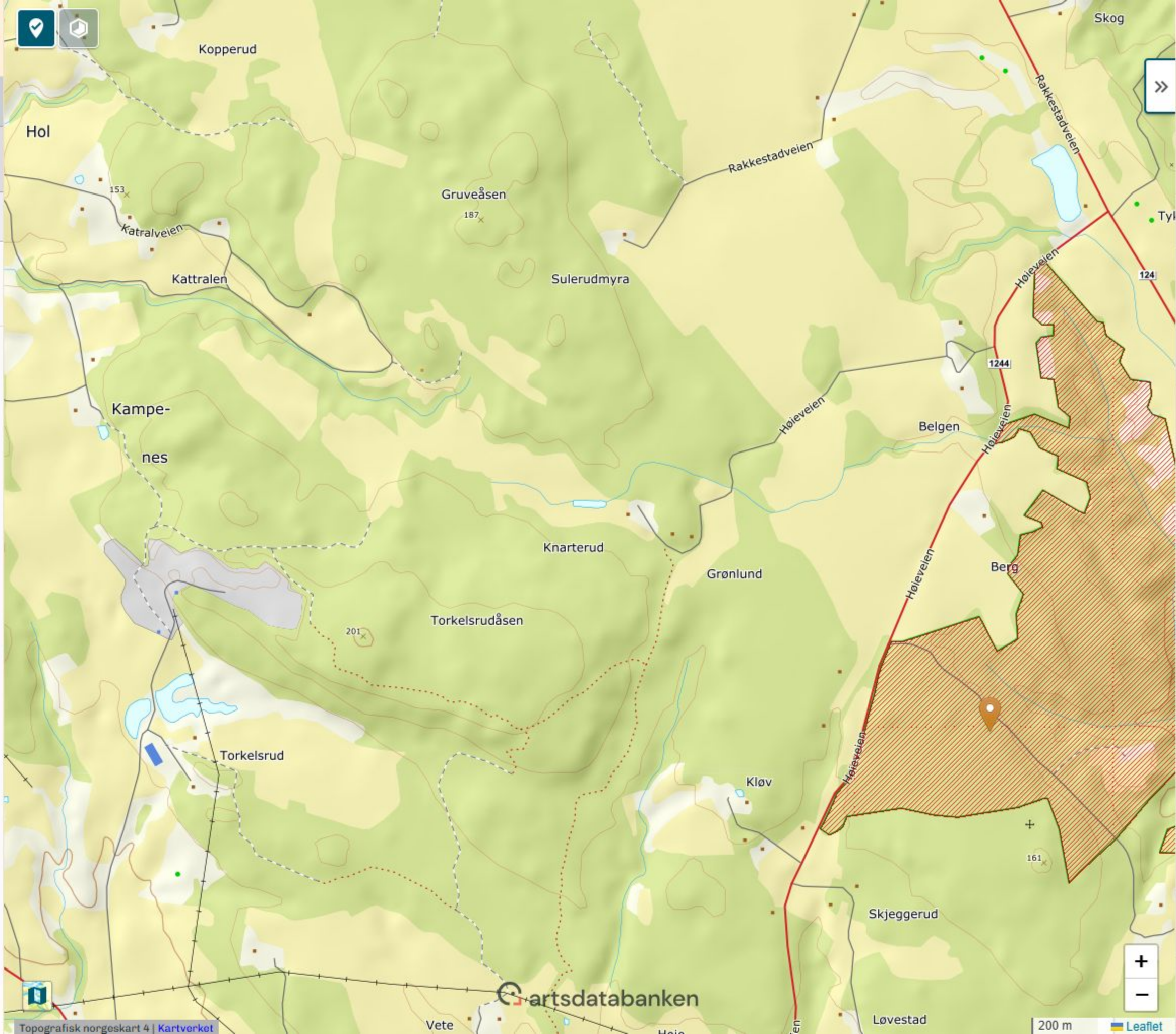
Høieveien
Adressenavn

← Detaljerte resultater

1 Naturvernområder
Miljødirektoratet

Faktaark

Naturvernområder
Offisielt navn: Berg naturreservat
Verneplan: Skogvern



Søk etter kartlag eller område... **Søk**

Kartlag
Gruppert på tema

1 Tegnforklaring

Marin leire - mulig forekomst
NGU

Markfuktighetsklasser
NIBIO

Ultramafiske bergarter
NGU

Administrative støttekart

Fiskerireguleringer og vern
Fiskeridirektoratet

Inngrepsfri natur i Norge
Miljødirektoratet

Naturvern - restriksjonsområder
Miljødirektoratet

1 Naturvernområder
Miljødirektoratet

Naturvernområder

Naturvernområder - foreslåtte
Miljødirektoratet

Nøkkelbiotoper
NIBIO

Ramsarområder
Miljødirektoratet

Vannkraft - utbygd
Norges vassdrags- og energidirektorat

24.02.2026



Velg et filter



002-4195-R



Velg utgangspunkt for hva du vil filtrere på

 Vannforekomster
 Tiltak

Vannkategori

+

Fylke

+

Vannregionmyndighet

+

Vannregion

+

Vannområde

+

Vassdragsområde

+

Avansert filter

+

002-4195-R Bekkefelt til Glomma sør for Solbergfoss



Oppsummering

Miljøtilstand

Påvirkning

Tiltak

Informasjon

Miljømål

Beskyttet område

Vedlegg

Skjul kart

Miljøtilstand

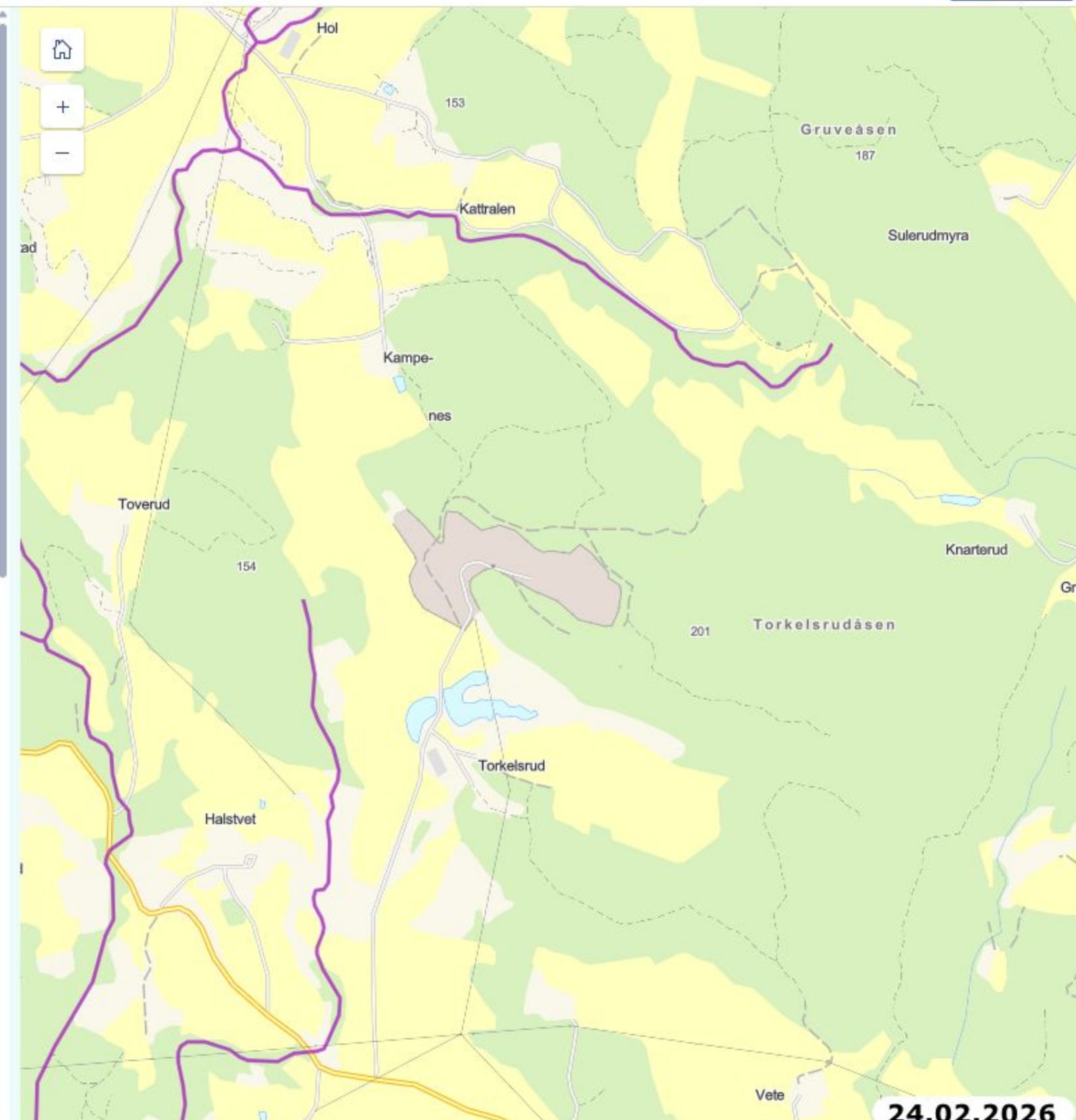
Økologisk tilstand ■ ModeratKjemisk tilstand ■ God

Påvirkning (4)

Avrenning fra beite og eng ● Liten gradAvrenning fra fulldyrket mark ● Stor gradPunktutslipp fra søppelfyllinger ● Ukjent gradUtslipp fra separate avløpsanlegg ● Middels grad

Tiltak (33)

5101-41-M	Miljøavtaler med bønder	Foreslått
5101-42-M	P-AL reduksjon til P-AL 7	Foreslått
5110-247-M	Indre Østfold kommune- tilsyn med private avløpsanlegg	Foreslått
5110-276-M	Indre Østfold kommune- opprydning i spredt avløp- sone 5	Foreslått
5107-1330-M	Glomma sør- miljørådgivning i landbruket	Under behandling
5107-275-M	Bekk ved Fossum- kartlegging av sigevann fra gammel søppelfylling	Under behandling
5101-40-M	Vannmiljørådgivning	Pågår
5101-43-M	Forbedret spredningsmetodikk	Pågår
5101-44-M	Hydrotekniske tiltak	Pågår
5101-45-M	100% stubb i erosjonsklasse 2, 3 og 4	Pågår
5101-46-M	8 meter vegetasjonssoner langs vassdrag	Pågår
5101-47-M	Grasdekte vannveier	Pågår
5101-48-M	Gras på særlig erosjonsutsatte arealer	Pågår
5101-49-M	Etablering av fangdammer	Pågår
5101-50-M	Vedlikehold av fangdammer	Pågår
5101-53-M	Tilsyn og kontroll med små avløpsanlegg	Pågår
5101-54-M	Etablering av spredte avløpsanlegg	Pågår
5101-55-M	Tilkobling til offentlig avløpsnett	Pågår
5107-1067-M	Øvre deler av Glomma inkl bekkefelt- redusert jordarbeiding	Pågår





Velg et filter

002-3364-R

Velg utgangspunkt for hva du vil filtrere på

 Vannforekomster
 Tiltak

Vannkategori

+

Fylke

+

Vannregionmyndighet

+

Vannregion

+

Vannområde

+

Vassdragsområde

+

Avansert filter

+

002-3364-R Fusbekken - Moenbekken

Oppsummering

Miljøtilstand

Påvirkning

Tiltak

Informasjon

Miljømål

Beskyttet område

Vedlegg

Miljøtilstand

Økologisk tilstand

 Dårlig

Kjemisk tilstand

 Ikke klassifisert

Påvirkning (4)

Avrenning fra byer/tettsteder

 Liten grad

Avrenning fra fulldyrket mark

 Stor grad

Punktutslipp fra regnvannsoverløp

 Middels grad

Utslipp fra separate avløpsanlegg

 Middels grad

Tiltak (30)

[5101-41-M](#)

Miljøavtaler med bønder

Foreslått

[5101-42-M](#)

P-AL reduksjon til P-AL 7

Foreslått

[5107-2452-M](#)

Jordbrukstiltak lagt inn av Miljødirektoratet i forbindelse med godkjenning

Foreslått

[5110-247-M](#)

Indre Østfold kommune- tilsyn med private avløpsanlegg

Foreslått

[5110-276-M](#)

Indre Østfold kommune- opprydning i spredt avløp- sone 5

Foreslått

[5107-1330-M](#)

Glomma sør- miljørådgivning i landbruket

Under behandling

[5101-40-M](#)

Vannmiljørådgivning

Pågår

[5101-44-M](#)

Hydrotekniske tiltak

Pågår

[5101-45-M](#)

100% stubb i erosjonsklasse 2, 3 og 4

Pågår

[5101-46-M](#)

8 meter vegetasjonssoner langs vassdrag

Pågår

[5101-47-M](#)

Grasdekte vannveier

Pågår

[5101-48-M](#)

Gras på særlig erosjonsutsatte arealer

Pågår

[5101-49-M](#)

Etablering av fangdammer

Pågår

[5101-50-M](#)

Vedlikehold av fangdammer

Pågår

[5101-53-M](#)

Tilsyn og kontroll med små avløpsanlegg

Pågår

[5101-54-M](#)

Etablering av spredte avløpsanlegg

Pågår

[5101-55-M](#)

Tilkobling til offentlig avløpsnett

Pågår

[5107-238-M](#)

Indre Østfold- tilsyn og kontroll med private avløpsanlegg

Pågår

[5107-277-M](#)

Fusbekken/ Moenbekken- infiltrasjon av overvann

Pågår



Skjul kart



Velg et filter

002-4193-R

Velg utgangspunkt for hva du vil filtrere på

 Vannforekomster
 Tiltak

Vannkategori

+

Fylke

+

Vannregionmyndighet

+

Vannregion

+

Vannområde

+

Vassdragsområde

+

Avansert filter

+

002-4193-R Lekumelva bekkefelt Lekum - Glomma

Oppsummering

Miljøtilstand

Påvirkning

Tiltak

Informasjon

Miljømål

Beskyttet område

Vedlegg

Skjul kart

Miljøtilstand

Økologisk tilstand

Moderat

Kjemisk tilstand

Ikke klassifisert

Påvirkning (4)

Avrenning fra beite og eng

Liten grad

Avrenning fra fulldyrket mark

Stor grad

Punktutslipp fra regnvannsoverløp

Liten grad

Utslipp fra separate avløpsanlegg

Middels grad

Tiltak (29)

[5101-41-M](#)

Miljøavtaler med bønder

Foreslått

[5101-42-M](#)

P-AL reduksjon til P-AL 7

Foreslått

[5110-276-M](#)

Indre Østfold kommune- opprydning i spredt avløp- sone 5

Foreslått

[5101-40-M](#)

Vannmiljørådgivning

Pågår

[5101-43-M](#)

Forbedret spredningsmetodikk

Pågår

[5101-44-M](#)

Hydrotekniske tiltak

Pågår

[5101-45-M](#)

100% stubb i erosjonsklasse 2, 3 og 4

Pågår

[5101-46-M](#)

8 meter vegetasjonssoner langs vassdrag

Pågår

[5101-47-M](#)

Grasdekte vannveier

Pågår

[5101-48-M](#)

Gras på særlig erosjonsutsatte arealer

Pågår

[5101-49-M](#)

Etablering av fangdammer

Pågår

[5101-50-M](#)

Vedlikehold av fangdammer

Pågår

[5101-53-M](#)

Tilsyn og kontroll med små avløpsanlegg

Pågår

[5101-54-M](#)

Etablering av spredte avløpsanlegg

Pågår

[5101-73-M](#)

Frakobling av takvann (regnvannsoverløp)

Pågår

[5107-1067-M](#)

Øvre deler av Glomma inkl bekkefelt- redusert jordarbeiding

Pågår

[5107-1068-M](#)

Øvre deler av Glomma inkl bekkefelt- grasdekt kantsone i åker

Pågår

[5107-1069-M](#)

Øvre deler av Glomma inkl bekkefelt- gras i drag

Pågår

[5107-1070-M](#)

Øvre deler av Glomma inkl bekkefelt- fangvekster

Pågår



Kampenes, Bosetning-aktivitetsområde

Kategori: Arkeologisk minne
Beliggenhet: Østfold, Indre Østfold
Vernestatus: Automatisk fredet
Datering: Yngre steinalder
Lagt inn av: Østfold fylkeskommune (31)

Du må være innlogget for å legge til bilde eller video.

Beskrivelse

Minnet består av (1)

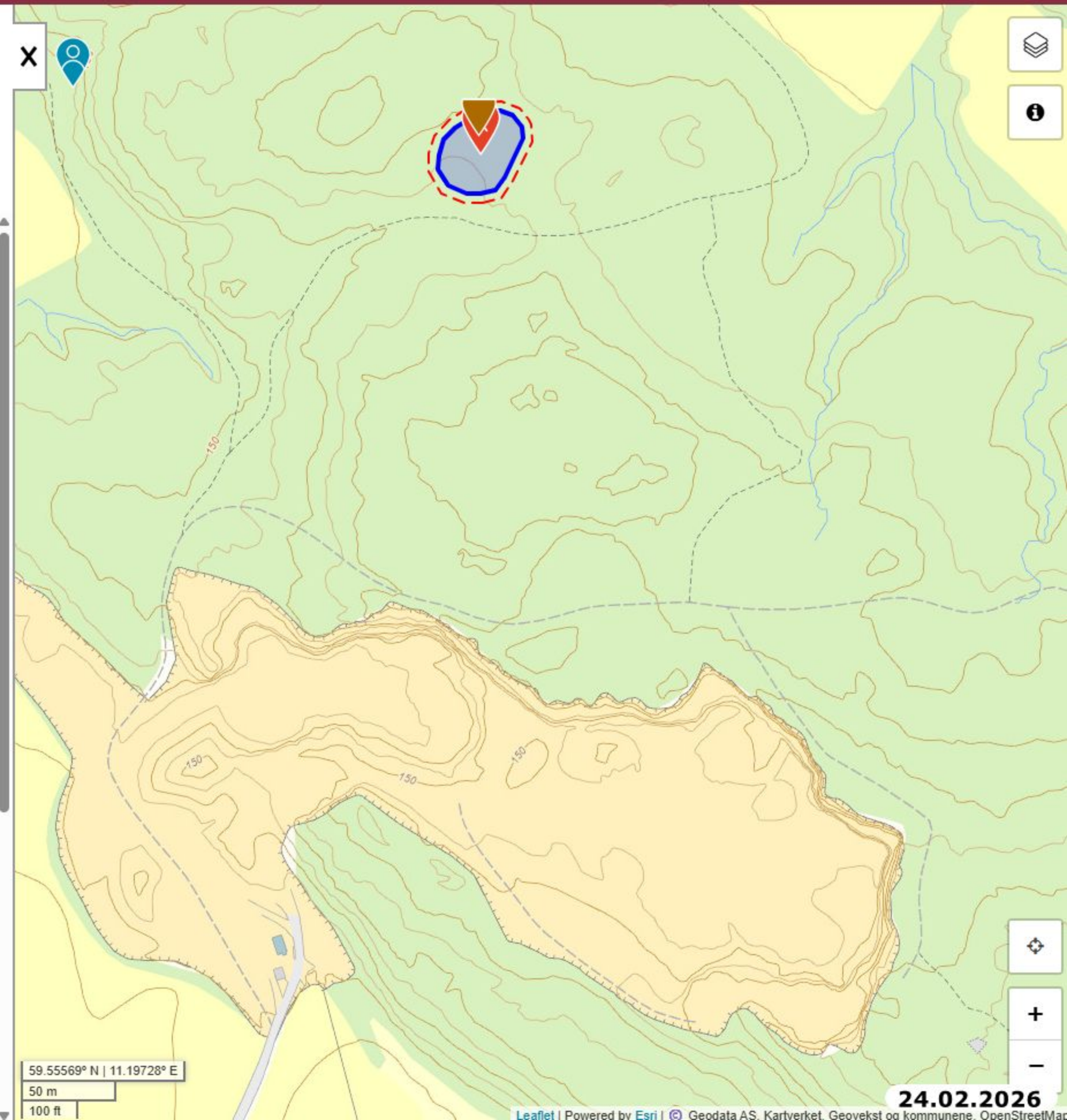
Kommentarer (0)

Lenker (0)



Kampenes ligger vest for Torkelsrudåsen i Askim kommune ikke langt fra Gruveåsen 1 og 2. Lokaliteten ligger på ca 160 m o.h. og er en såkalt sadellokalitet. Funnområdet ble avgrenset til omlag 200 kvm., men selve flaten som ble undersøkt var langt større enn det. Prøvestikkene ble gravd til 40-50 cm dypde, med funn fra 10-30 cm dypde. Det ble funnet både flint og såkalt boplasskeramikk.

Tittel	Kampenes, Bosetning-aktivitetsområde
Kategori	Arkeologisk minne
Art	Bosetning-aktivitetsområde
Opprinnelig funksjon	Bolig, bosetning
Gårdsnavn	Kampenes
Ansvarlig organisasjon	Østfold fylkeskommune (31)
Fylke	Østfold
Kommune	Indre Østfold
Synlig	Ja
Under vann	Nei
Kulturminneld	142016



Torkelsrudåsen, Gravminne

Kategori: Arkeologisk minne **Beliggenhet:** Østfold, Indre Østfold **Vernestatus:** Automatisk fredet **Datering:** Bronsealder-jernalder **Lagt inn av:** Østfold fylkeskommune (31)

Beskrivelse

Minnet består av (1)

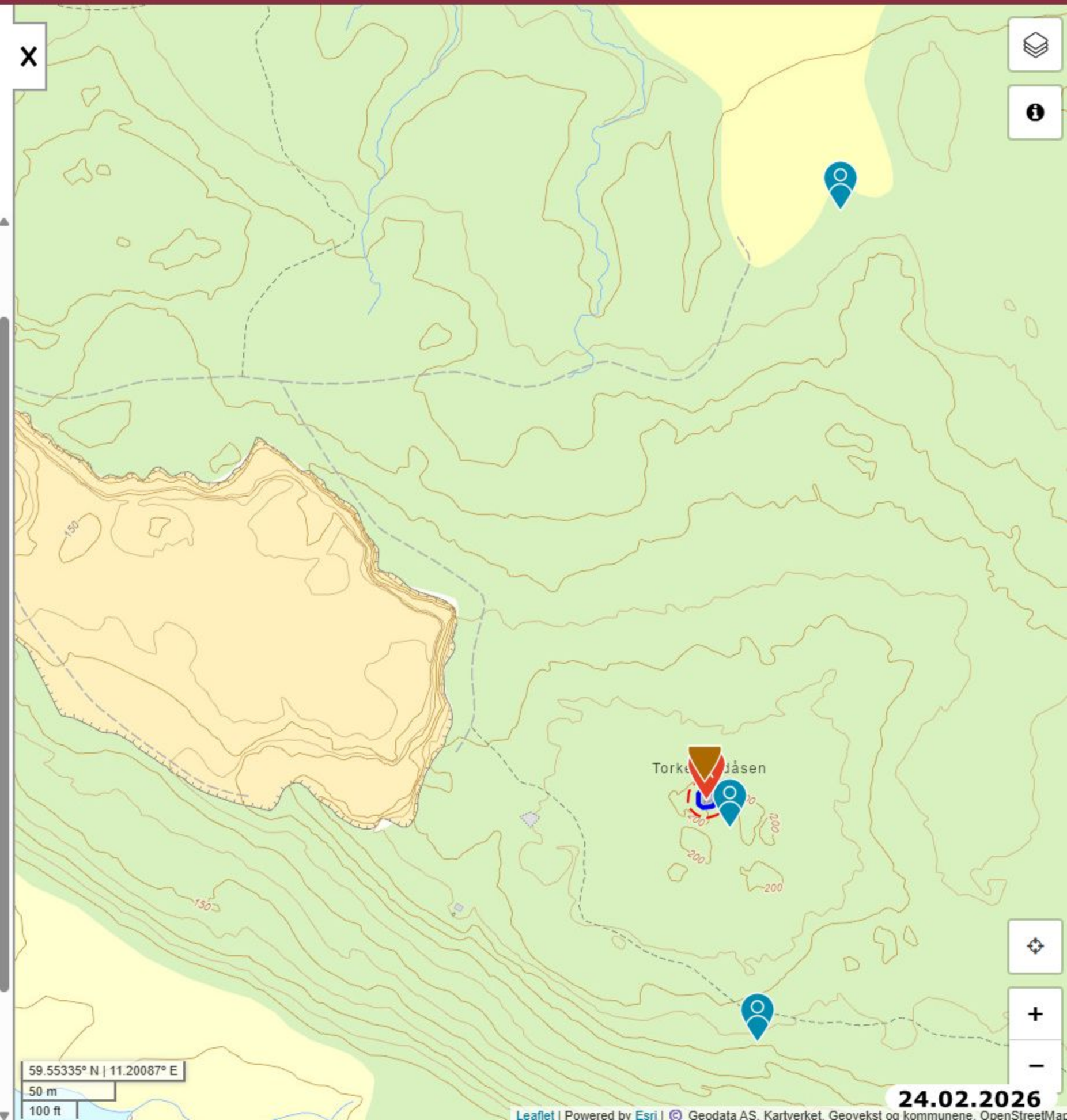
Kommentarer (0)

Lenker (0)

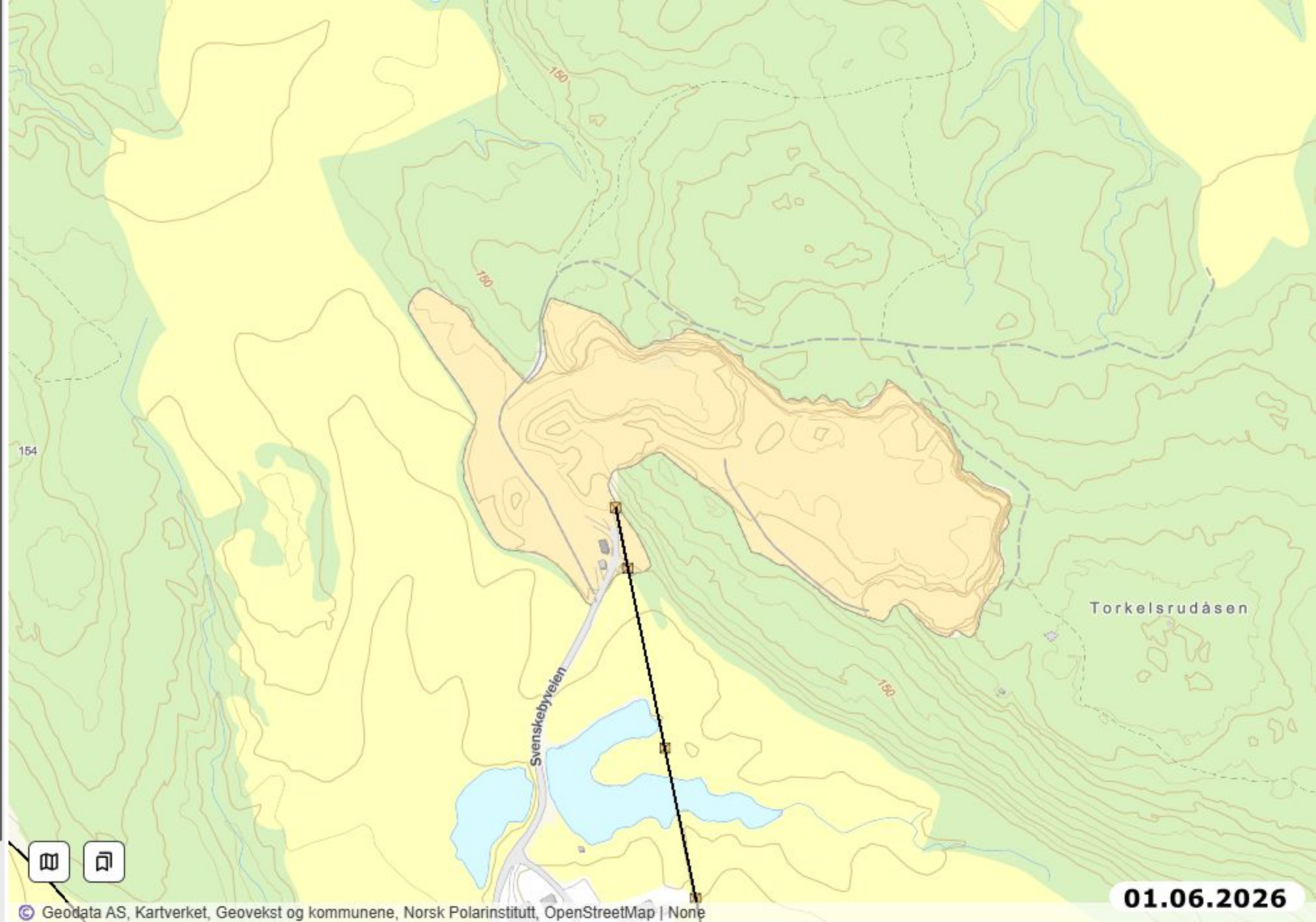


Rundrøys.

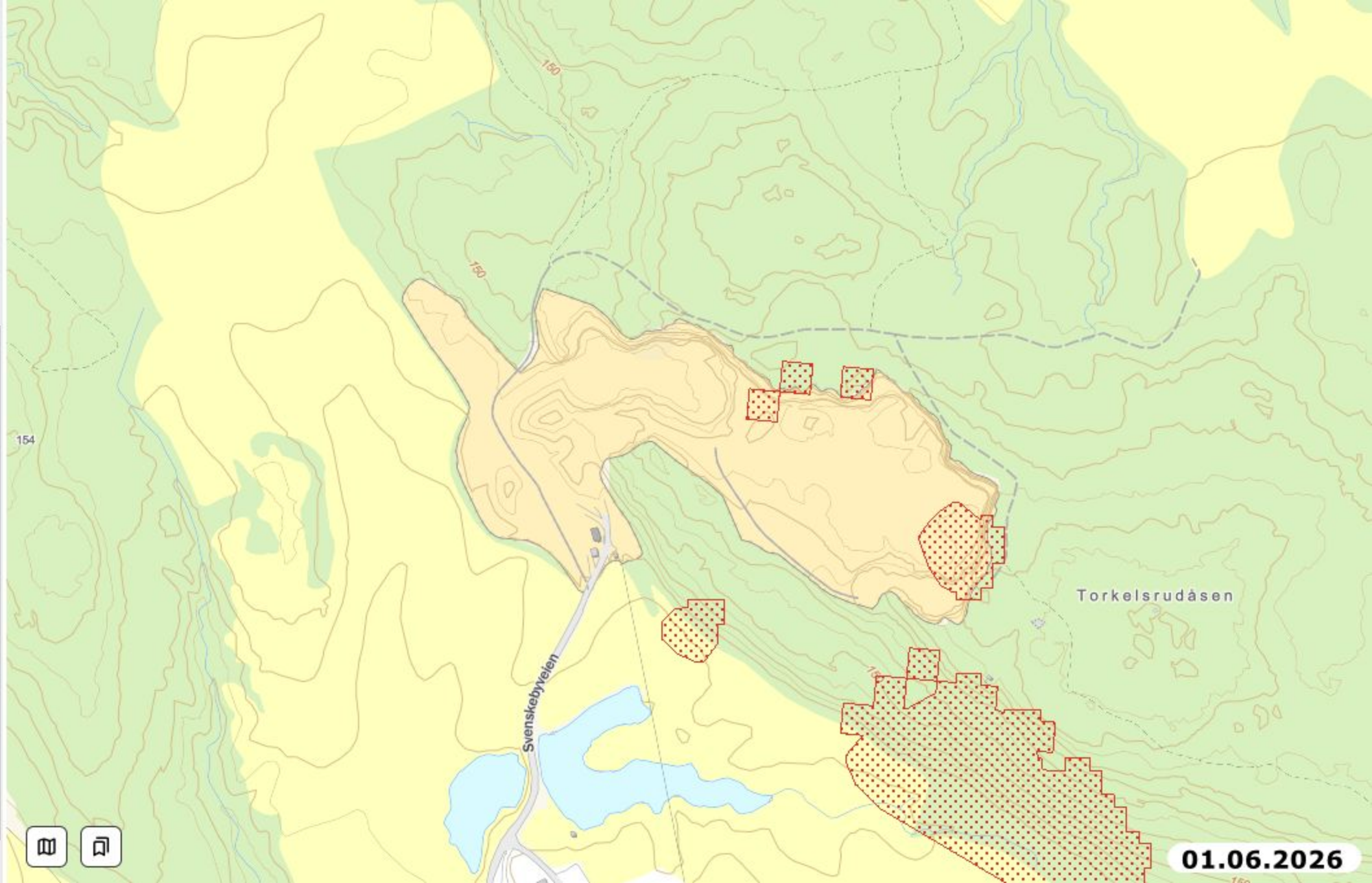
Tittel	Torkelsrudåsen, Gravminne
Kategori	Arkeologisk minne
Art	Gravminne
Opprinnelig funksjon	Gravminne
Gårdsnavn	Torkelsrud
Ansvarlig organisasjon	Østfold fylkeskommune (31)
Fylke	Østfold
Kommune	Indre Østfold
Synlig	Ja
Under vann	Nei
Kulturminneld	61658
GPS-posisjon (EU89)	11.20704585, 59.55291039
Enkeltminnekategorier	Arkeologisk minne
Enkeltminnearter	Gravrøys
Datering	Bronsealder-jernalder



- Tegn
- > Administrasjon
- > Vassdrag
- > Bre
- > Hydrologiske data
- > Vannkraft
- > Vindkraft
- > Solkraft
- ▼ Nettanlegg
 - > Utbygd nettanlegg
 - > Ikke utbygd nettanlegg
 - > Planlagte nettutbygginger
- > Vern
- > Naturfare
- > Sikringstiltak
- > Terreng



- > Flom i 1995
- > Flomrapport
- > Stormflo og Havnivå
- > Skredhendelser
- > Fjellskred
- > Skredi bratt terreng, faresoner
- ✓ Skred i bratt terreng, aktsomhetsområde
- > Snøskred aktsomhetsområder
- > Steinsprang aktsomhetsområder
- > Jord og flomskred aktsomhetsområder
- > Mellomstore jord og flomskred aktsomhetsområder
- > Løsmasser
- > Kvikkleire
- > Skredrapport
- > Andre farekart





Driftsplan for Mr Pukk Øst AS, Torkelsrud pukkverk, Indre Østfold kommune

EMNE: STEINBRUDD, DRIFTSPLAN

MAGNE SUNDBY - DANIEL WALTER - LISA MARIE JØRGENSEN

Torkelsrud pukkverk

Driftsplan

DOKUMENTINFORMASJON

NAVN PÅ UTTAKET: Torkelsrud pukkverk
OPPDRAG: Driftsplan Torkelsrud Pukkverk
EMNE: Driftsplan
OPPDRAGSGIVER: Mr Pukk Øst AS
KONTAKTPERSON: Magne Sundby
BERGTEKNISK ANSVARLIG: Lisa Marie Mørk Jørgensen

Innhold

1 Innledning	4
2 Beskrivelse	4
2.1 Faktaopplysninger	4
2.2 Mr Pukk Øst AS	4
3 Beskrivelse av uttaket	5
3.1 Privatrettslig grunnlag	5
3.2 Plangrunnlag	5
3.3 Geologiske forhold	6
3.4 Egnethet	7
3.5 Tilgjengelige resurser	7
4 Beskrivelse av hvordan uttaket gjennomføres	8
4.1 Uttaksmåte	8
4.1.1 Palldimensjoner:	9
4.2.1 Etappe 1	9
4.2.2 Etappe 2	10
4.3 Håndtering av ferdige masser	11
4.4 Håndtering av overvann	11
4.5 Tiltak for sikring av maksimal tillat veggvinkel	12
5 Sikkerhet og Miljømessige forhold	12
5.1 Sikring av området	12
5.2 Støy og støving	13
5.3 Avrenning	13
5.4 Naturmangfold	15
5.5 Kulturminner	15
5.6 Trafikkbelastning	15
6 Avslutningsplan og sikringstiltak etter opphør av driften	16
6.1 Avslutningsplan	16
6.2 Tentativ avslutningsplan:	17
7 Vedrørende økonomisk sikkerhetsstilling	17

Vedleggs oversikt

Kart & Tegninger

Vedlegg 1 - Oversiktskart - M 1.50 000

Vedlegg 2 - Kommuneplanens arealdel – M 1.2000

Vedlegg 3 - Dagens situasjon – M 1.1000

Vedlegg 4 - Etappe plan 1 – M 1.1000

Vedlegg 4.1 - Sikrings detalj 1 – M 1.1000

Vedlegg 5 - Etappe plan 2 – M 1.1000

Vedlegg 6 - Snittplan & Lengdesnitt A – M 1.2500

Vedlegg 7 - Snitt 1 & 2 – M 1.500

Vedlegg 8 - Snitt 3 & 4 – M 1.500

Vedlegg 9 - Avslutningsplan – M 1.1000

Vedlegg 10 - Avslutnings snitt 1 & 2 – M 1.500

Vedlegg 11 - Avslutnings snitt 3 & 4 – M 1:500

Vedlegg 12 - Avslutnings lengdesnitt A – M 1:2500

Dokumentasjon

Vedlegg 13 - Steinprøver ferdigvare

Vedlegg 14 - leie/utvinningskontrakt

Vedlegg 15 - Budsjett forventet drift – Torkelsrud

Vedlegg 16 - MR. PUKK ØST AS - Virksomhetsopplysninger Brønnøysundregistrene

Vedlegg 17 - Instruks for rensk av fjellskjæringer

Vedlegg 18 - Geologiske forhold - Dagens bruddlinje 12.05.2026

1 Innledning

Driftsplanen skal være Mr Pukk Øst AS sitt redskap for å sikre uttak av masser etter Mineralloven og sikre at mineralske ressurser utnyttes best mulig, samtidig som miljø, Mineralloven § 43 og andre hensyn blir ivaretatt. Denne driftsplanen er utarbeidet av Mr Pukk Øst AS i god dialog med bergteknisk ansvarlig, Lisa Marie Mørk Jørgensen.

I retningslinjene for utarbeidelse av driftsplan står det at planen skal tilpasses den enkeltes forekomst og vil variere i innhold. Pukkverket i Torkelsrud har en enkel drift som består av uttak av stein som knuses og produseres til utsalg på plassen.

2 Beskrivelse

2.1 Faktaopplysninger

Torkelsrud pukkverk er et eksisterende dagbrudd. Pukkverk ligger i (tidligere Eidsberg kommune) Indre Østfold kommune i Østfold. Pukkverksområdet ligger ca. 900 meter nord for FV 1242, og ligger skjermet mot omgivelsene mellom Torkelsrudåsen og Gruveåsen. Nærområdet er preget av landbruksområder, og nærmeste bebyggelse er et gårdsbruk ca. 400 meter syd for bruddområdet.

Det er ikke utarbeidet reguleringsplan for området, men eiendommen er i kommuneplanens arealdel utlagt med formål byggeråstoff.

Alle typer produkter tilknyttet pukkverksdrift - slik som steinsand, subus, singel, pukk og maskinkult - blir produsert i pukkverket.

Mr Pukk Øst AS har leieavtale med følgende grunneiere til forekomsten (vedlegg 14):

- *Knut O. Herland, Svenskebyveien 185, 1880 Eidsberg*

2.2 Mr Pukk Øst AS

Mona Sand og Singel AS har hatt virksomhet på Torkelsrud siden 1980.

Mr Pukk konsernet overtok Mona Sand og Singel i 2019, og skiftet navn på selskapet til Mr Pukk Øst AS. Driften i bruddet lå da mer eller mindre brakk. Driftsselskapet Mr Pukk Øst AS startet opp full drift i anlegget i 2020, og det har siden vært en økning i omsetningen. Mr Pukk Øst AS står også for driften av Torperåsen pukkverk i Indre Østfold kommune.

Det er i dag 1-2 årsverk knyttet til den daglige driften i Torkelsrud pukkverk. I tillegg kommer mannskaper for drift av mobile knuseverk når det tas ut fjell. Ansatte og maskinpark leies inn

Driftsplan

fra Mr Pukk AS. Alle ansatte innehar nødvendige kurs og kompetansebevis for utstyret de betjener.

Kvalifisert skytekompetanse leies inn eksternt.



3 Beskrivelse av uttaket

3.1 Privatrettslig grunnlag

Tinglyst leiekontrakt med grunneier, Knut O Herland, frem til 1. januar 2050, med rett til tiårig forlengelse. Avtalen omfatter også veirett frem til offentlig vei.

3.2 Plangrunnlag

I gjeldende kommuneplan er området avsatt for råstoffutvinning, det er ikke utarbeidet reguleringsplan for området. Planformålet tilsvarer i hovedsak det området som omfattes av leiekontrakten, og har et areal på 76,6 daa.

3.3 Geologiske forhold

Berggrunnen i Torkelsrud pukkverk består av høygradig metamorfe grunnfjellsbergarter som tilhører det svekonorvegiske orogenet.

NGUs berggrunnsdata viser at området domineres av granittisk til tonalittisk biotittgneis, granat-biotittgneis og biotitt-muskovittgneis, med lokale migmatittiske partier og tydelig foliasjon. Disse gneisene er generelt sterke og massive, men kan inneholde naturlige svakhetssoner knyttet til foliasjon, bånding og glimmerrike soner, noe som må tas hensyn til ved planlegging av uttak og skråningsutforming.

CE-dokumentasjonen beskriver råstoffet som «*en middelskornet mørk granittisk bergart med massiv og homogen struktur*», dominert av [REDACTED]

[REDACTED]». Denne mineralogiske sammensetningen er typisk for gneisene i området og gir et råstoff med gode styrkeegenskaper og høy slitestyrke. De mekaniske egenskapene dokumentert i CE-erklæringen viser [REDACTED] for motstand mot knusing og [REDACTED] for slitasjemotstand, som er innenfor kravene for [REDACTED] etter NS 3468:2019.

Samlet sett vurderes bergarten i Torkelsrud pukkverk som godt egnet for produksjon av grove pukkfraksjoner. Den massive strukturen og høye mineralstyrken gir et stabilt og robust råstoffgrunnlag. Samtidig må driften ta hensyn til strukturelle forhold som foliasjon og sprekkesystemer for å sikre kontrollert sprengning, optimal ressursutnyttelse og stabilitet i skråninger.

Kartlegging i bruddet viser et dominerende sprekkesett parallelt med foliasjonen, samt 1–2 brattere sprekkesett som lokalt danner kileformede blokker i bruddveggen. Enkelte glimmerrike og svakt oppknuste soner opptrer som slepper med redusert skjærstyrke. Bergkvaliteten er noe svakere i dagfjellsonen nær overflaten, med mer oppsprukket og forvitret berg. Ved planlegging av pallhøyder og veggvinkel er det tatt hensyn til disse forholdene ved å begrense maksimal pallhøyde til 15 m, etablere tilstrekkelig hyllebredde og gjennomføre systematisk rensk av bruddvegger. Eventuelle soner med økt oppsprekking eller vannførende sprekker vil bli fulgt opp med hyppigere inspeksjoner og tilpassede sikringstiltak.

Det er tre hovedsprekkesett som er styrende for stabilitet og skråningsutforming i Torkelsrud pukkverk. Det dominerende sprekkesettet følger foliasjonen i gneisen og har et slakt fall på om lag 20–35° mot sørøst (SE). Dette sprekkesettet danner store, jevne flater som er tydelig synlige i bruddet og som lokalt fungerer som glideplan i det oppknuste dagfjellet.

I tillegg opptrer et brattere sprekkesett med fall rundt 60–75° mot nordøst (NE), samt et tredje, nesten vertikalt sprekkesett med fall ca. 75–90° mot vest til nordvest (W–NW). Kryssende geometri mellom disse sprekkesettene danner lokalt kileformede blokker, slik det fremkommer på flere av bruddveggene. De glimmerrike og svakt oppknuste sonene følger hovedsakelig foliasjonsplanet og har tilsvarende fallretning mot sørøst, og vurderes som

Torkelsrud pukkverk

Driftsplan

potensielle svakhetssoner ved bratte skråninger (se vedlegg 18 for bildedokumentasjon av geologiske forhold).

Disse strukturelle forholdene er, som redegjort for ovenfor, lagt til grunn for valg av pallhøyder, hyllebredder og total veggvinkel i driftsplanen, samt behovet for systematisk rensk og hyppige inspeksjoner for å sikre stabilitet i bruddet.

I 2016 ble forekomsten vurdert som «meget viktig» av Norges geologiske undersøkelse (NGU) på kommunalt nivå. I 2023 ble betydningen av forekomsten nedjustert til «lokal betydning», men den forblir en viktig ressurs for pukkproduksjon i regionen.

Vedlegg 13 viser dokumentert steinkvalitet på ferdig vare produsert i Torkelsrud pukkverk.

3.4 Egnethet

Ressursen er egnet for, og benyttes til fremstilling av byggeråstoff så som steinsand, subus, singel, pukk og maskinkult. Dirmin beskriver byggeråstoff som en fellesbenevnelse på mineralske råstoff som brukes til bygge- og anleggsformål. Torkelsrud pukkverk er et fast-fjell uttak. Både Gabbro og Gneis er bergarter som egner seg godt til pukk til veier og fundamentering grunnet dens styrke og motstand for nedbrytning. Micro – Devald for Torkelsrud på 10/14 ble i 2023 målt til MDE [REDACTED]. Det vil si at stein som produseres i bruddet i dag klassifiserer seg til [REDACTED]. Driften i dag utnytter hele rekken med fraksjoner som tas ut av bruddet, dvs. 100 % utnyttelsesgrad.

3.5 Tilgjengelige resurser

Det er etter skanning beregnet at det er om lag 773.000 m³ gjenstående fjellresurser i området dersom en følger dagens driftsnivå ned til kote 135.

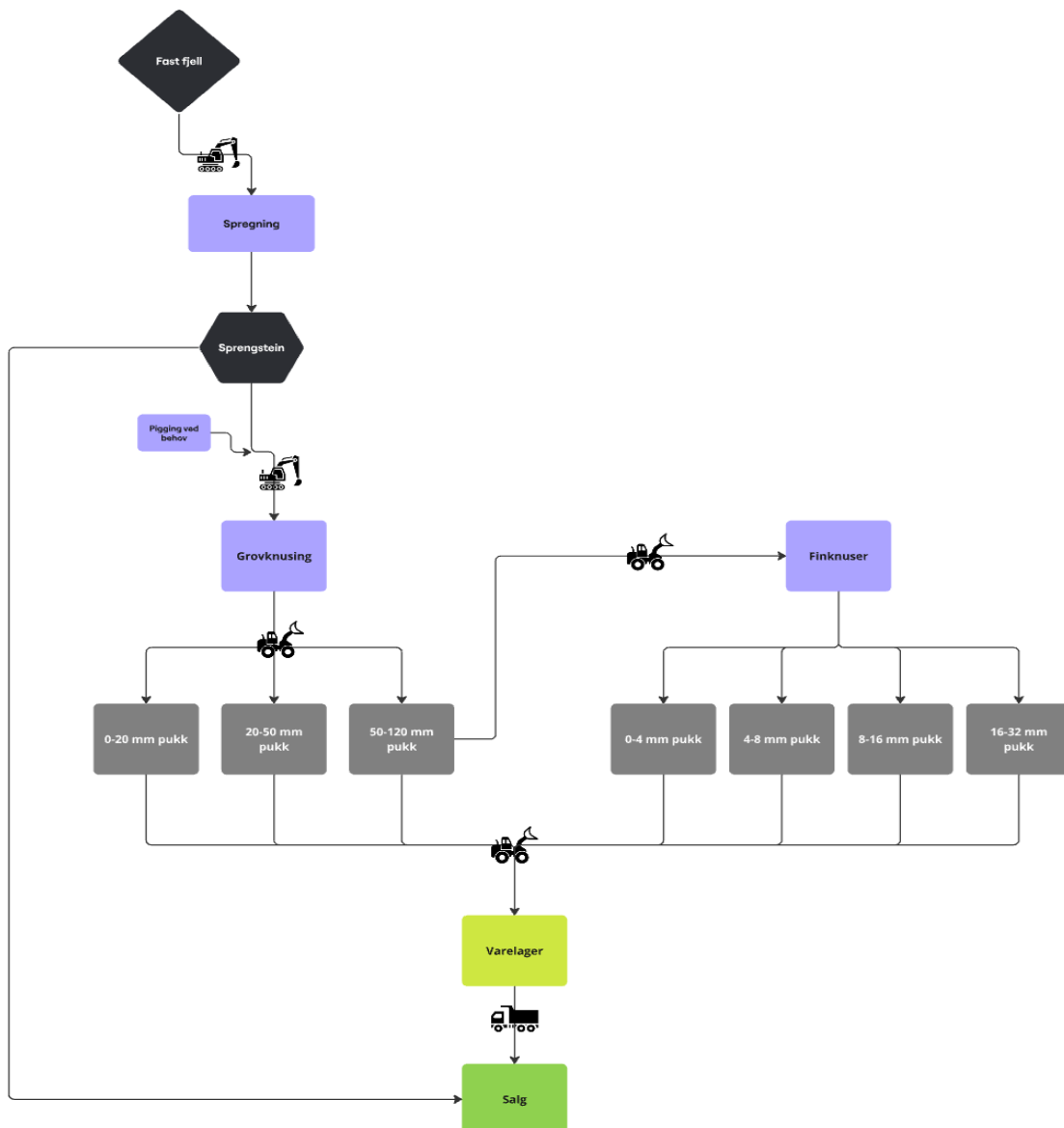
Årlig uttak vil være bestemt av etterspørselen, men antas å bli liggende mellom 75 000 m³ og 100.000 m³.

Gjenstående varighet av uttaket vil være 6-10 år.

4 Beskrivelse av hvordan uttaket gjennomføres

4.1 Uttaksmåte

Torkelsrud pukkverk er et dagbrudd. Formålet med driften vil være kombinert uttak til bruk på prosjekter tilknyttet egen entreprenørbedrift og for videresalg til f.eks. andre entreprenørbedrifter og private. Planlagt uttaksmetode vil være boring, palleskyting, rensing og sortering av knusesten til ulike fraksjoner. Det kjøres inn noe spengstein med høy kvalitet fra andre lokasjoner for knusing til asfalt produksjon. Produksjonen vil foregå med mobil grovknuser og mobil finknuser, samt støttende utstyr som graver, hjullaster, sikteverk og dumper. Se flytdiagram under for stegvis illustrasjon av hvordan produksjonen i uttaket vil gjennomføres.



1 Flytdiagram - prosess

Driftsplan

Skytekompetanse leies inn av et eksternt firma med gode kompetanser innenfor sprenging. Dette gjøres 3 – 4 ganger i året, hvor det til sammen er tenkt å ta ut 75 000 – 100 000m³.

Uttaket vil gjøres suksessivt fra vest mot øst vist på etappeplanene. Det legges opp til å drive det gjennstående uttaket i 2 etapper. Maksimal dybde er begrenset i leiekontrakten til ned til kote 135. Høyeste punkt innenfor uttaksområdet ligger på ca. kote 185, slik at maksimal høyde vil bli ca. 50 meter sikret med 3 paller opp fra planlagt bakkenivå.

Bruddvegger renskes fortløpende etter hver sprenging i henhold til intern renskningsplan (vedlegg 17).

4.1.1 Palldimensjoner:

Pall-dimensjonene langs fjellskjæringer i bruddet er vesentlige for både driftssikkerheten og avslutningen av bruddet. Dette vil bli istandsatt fortløpende i takt med uttaket.

- **Maksimal pallhøyde** = 15 meter
- **Total tillat veggvinkel** = 49.9 grader
- **Hyllebredde** = 12.6meter. Hyllebredden på de øverste pallene vil variere og blir bestemt av topp terreng sammen med totalt tillat veggvinkel satt for uttaket. Minste tillate hyllebredde settes til 3 meter.

4.2.1 Etappe 1

Vi er idag på slutten av etappe 1.

Driftsretningen for dette steinbruddet er fra vest mot øst. Det er den mest naturlige måten å drifte bruddet suksessivt på. I første etappe skal det prioriteres å sikre de skjæringene som er for høye i eksisterende brudd samtidig som vi fortsetter å jobbe oss mot øst på kote 135. Dette vil sørge for at vi prioriterer drifts-sikkerheten i bruddet samtidig som vi har nok volum for utvalg og bruk.

Tiltak: Første prioritet i etappe 1 er sikringsarbeidet knyttet til den høye skjæringen ved åpningen av bruddet. Vedlegg 4.1 viser en detaljert illustrasjon av hvordan skjæringen skal sikres ved hjelp av et tilbakefyllingsprinsipp, i tråd med de retningslinjene som beskrives her.

Driftsplan

Bakgrunnen for å velge tilbakefylling som metode er at det allerede er tatt ut for mye stein, slik at det ikke finnes tilstrekkelig fast fjell for å etablere normale paller mot uttaksgrensen. Sikringstiltaket vil bestå av en "kunstig pall" laget av overskuddsmasser fra pukkverket og rene tilkjørte masser av jord og stein.

Toppen av den kunstige pallen vil utformes som en flate med minst 10 meters bredde og fall inn mot skjæringen. Denne flaten plasseres 15 meter lavere enn toppen av den eksisterende skjæringen. Skråningen på tilbakefyllingen vil ha en maksimal helning på 26,5 grader (1:2) og vil ha en variert bredde, avhengig av skjæringen som skal sikres.

Videre i etappe 1 vil de planlagte pallene etableres og utformes som normalt, som vist i snitt 1 og 2 (vedlegg 7). Alle arbeider med risikoelementer vil følge gjeldende HMS-retningslinjer, og det vil utarbeides SJA-planer (sikker jobb-analyse) knyttet til disse aktivitetene.

Uttak: For å sørge for nok volum i driften så vil fortsette uttaket mot øst på kote 135. Vi setter sikkerhet i fokus ved drift og opprettholder maksimalt 15 meter høye skjæringer ved uttak, dette skal overholdes og sikres med eventuell mindre pallskyting der det er behov.

Tilgangsvei: For å muliggjøre tilkomst til arbeidsområdet i hele bruddet, vil det siste steget i etappe 1 være uttaket under eksisterende tilgangsvei. Det vil gjenstå noe underbygning av veien for å sørge for tilgang til arbeidsområdet i etappe 2.

4.2.2 Etappe 2

Denne etappen omfatter utsprenging i den østligste og siste delen av bruddet. Etappe 2 er antatt å starte ila 2027. Her vil det være uttak i flere forskjellige pallehøyder og vil utføres likt som etappe 1, med sikringstiltak parallelt med tiltak som sørger for nok volum til drift.

Tiltak: For å sørge for korrekt driftssikkerhet med maksimalt 15 meter høye paller, vil vi starte fra høyeste kote og jobbe oss stegvis nedover i henhold til pallehøyden vist i tegningsvedleggene. «Pall 1» etableres på kote 180, «Pall 2» etableres på kote 165, «Pall 3» etableres på kote 150, «Pall 4» er satt til maksimal uttaksdybde kote 135 og er den pallen med størst volum for drift. Parallelt med dette arbeidet vil vi fortsette i likhet med etappe 1, med uttak i retning øst fra kote 135 for å sikre tilstrekkelig volum for driften.

Tilgangsvei: I De gamle anleggsveiene som omkranser bruddet på eiendommen vil bli brukt for å komme til ved alle deler av bruddet. Veiene brukes for tilgang til den øverste pallen, og vil bli vedlikeholdt med hensyn til effektivitet og sikkerhet. Veiene skal brukes for transport av nødvendig utstyr for utsprenings arbeidene, og eventuelle støttende behov. Veiene vil bli vedlikeholdt med nødvendige dreneringsløsninger for å forhindre vannansamling og skade på veistrukturen.

4.3 Håndtering av ferdige masser

Ferdigknuste masser i forskjellige fraksjoner lagres på spesifikke områder innenfor det planerte området på vestsiden av konsesjonsarealet. Omløpstiden for disse massene er relativt kort. All stein som tas ut knuses, slik at det er ikke behov for deponi for vrakmasser.

4.4 Håndtering av overvann

For å sørge for god håndtering av overvann følger vi utvalgte prinsipper:

Etablering av avskjærings grøft ved behov på toppen av skjæringene rundt bruddet, i den 5 meter brede buffer sonen utenfor uttaksgrensen og innenfor konsesjonsgrensen. Dette vil gi oss god kontroll på overvannet som kommer utenfra bruddområdet som igjen sikrer skjæringene. Disse grøftene vil lede til bestemte overvannspunkter, men i og med at det er relativt lite overvann som renner utenfra og inn i konsesjonsområdet, vil ikke dette være noe store tiltak. Dette overvåkes daglig under drift.

Overvann i pallene vil bli håndtert med grøfter som leder vann bort fra arbeidsområdet til bestemte nedgangspunkter. Grøftene vil være utformet for å sikre effektiv drenering og forhindre opphopning av vann som kan føre til erosjon eller destabilisering. Grøftene vil tilpasses ettersom skjæringene blottlegges og eventuelle påvirkende forhold avdekkes. Prinsippet er å overvåke og forsterke den naturlige vannstien, og eventuelt manuelt påvirke vannveiene ved sikkerhetsmessige behov.

Overvann i bruddet vil følge samme prinsipp som overvann i pallene med overvåkning og forsterkning ved behov i de grøftetraseene som allerede er etablert.

4.5 Tiltak for sikring av maksimal tillat veggvinkel

Noen av nåværende pallhøyder overstiger 15 meter og krever særlig sikkerhetsmessig håndtering. Basert på de geologiske forholdene beskrevet tidligere i planen, sammen med visuell kontroll av området, har ingen umiddelbare risikofaktorer blitt identifisert i bergstrukturen eller rensk arbeidet som allerede er utført. Arbeidene med å sikre skjæringene prioriteres fra start. Inntil palldimensjonene blir tilpasset som beskrevet i driftsplanen, vil følgende midlertidige sikkerhetstiltak bli iverksatt for å sikre trygg drift ved pukkverket under etableringen av korrekte palldimensjoner:

1. Reduksjon av arbeidsområdets størrelse

Arbeidsområdene nær de høyeste pallene vil være begrenset, og ingen unødvendig ferdsel vil være tillatt i områder med høyde over de anbefalte palldimensjonene. Maskinførere og annet personell vil bli instruert i å holde seg utenfor risikozonene.

2. Sikring av pallkanten

Pallkanten er sikret med gjerde som fysiske barrierer for å forhindre adkomst fra toppen. Det vil også være et strengt krav om å rydde bort løse steiner og annet ustabil materiale fra toppen av pallen.

3. Bruk av maskiner med økt sikkerhetsavstand

Maskiner vil bli betjent med ekstra sikkerhetsavstand fra kanten av pallen, og det vil bli brukt maskiner med lang rekkevidde for å minimere behovet for personell og maskiner i farlige områder

4. Overvåking og inspeksjoner

Hyppige inspeksjoner av pallen vil bli gjennomført for å overvåke eventuelle endringer i stabiliteten av vår faste ansatte som holder driften i pukkverket. Tiltakene vil bli justert i sanntid ved tegn til endringer i strukturen eller sikkerheten.

5. Opplæring og sikkerhetsrutiner

Alle arbeidere vil gjennomgå opplæring i risikoen forbundet med høye pallhøyder, og det vil bli utarbeides spesifikke SJA planer for arbeid nær pallen. Dette inkluderer evakueringsplaner og prosedyrer i tilfelle ustabilitet.

Når palldimensjonene tilpasses som beskrevet i driftsplanen, vil disse midlertidige tiltakene opphøre, og driften vil fortsette i tråd med standard sikkerhetsrutiner.

5 Sikkerhet og Miljømessige forhold

5.1 Sikring av området

Sikringen av området under driftsperioden vil opprettholdes av adgangsbegrensning, sikringspaller som beskrevet tidligere, sammen med skilting. Uttaksområdet er delvis avgrenset av et nettinggjerde rundt de høyeste skjæringene (markert med rød stiplet linje i *vedlegg 3*). Det allerede etablerte gjerdet vil fortløpende bli komplementert med nytt gjerde

for å stenge av hele uttaksområde (markert med gul stiplet linje i *vedlegg 3*). Eneste adkomstvei inn i anlegget er sikret med bom, og med dette sørger vi for at hele området er gjerdet inn med nettinggjerde og adgangsbegrenset for personer og dyr. Det er også satt opp skilt hvor uvedkommende forbys adgang inn i området. Disse tiltakene sammen med utformingen av veggvinkelene inne i steinbruddet sikrer uttaket i driftsperioden. Det etableres også rutinemessig kontroll av gjerdet, ukentlig dersom det unntaksvis midlertidig settes opp anleggsgjerde.

5.2 Støy og støving

Bruddet ligger godt skjermet mot omgivelsene bak fjell og vegetasjon, og i god avstand fra øvrige naboer.

Det er utarbeidet et måleprogram for å ha kontroll på støy- og støvforurensning. Dette er gjennomgått og godkjent av miljøavdelingen hos Statsforvalteren i Oslo og Viken. Ingen målinger har vist for høye verdier målt fra naboeiendommene.

Driftstider er regulert i leieavtalen, og det er rutiner for vanning av veien dersom det blir mye støving.

5.3 Avrenning

Mr Pukk Øst AS har inngått rammeavtale med NIBIOS på universitetet på Ås for overvåking av avrenning fra området. De har lokalisert relevante testpunkter, og tar jevnlig vannprøver for analyse. Det er ikke påvist for høye konsentrasjoner av slam eller skadelige stoffer i noen av prøvene som er analysert. Området dreneres godt til nedenforliggende grøfte/bekkesystem, og det er ikke behov for umiddelbare øvrige tiltak mot overvann basert på prøveresultatene fra NIBIOS. Dersom vannprøvene overstiger tillatte verdier, vil følgende trinnvise plan iverksettes:

- 1. Steg 1: Øyeblikkelig tiltak ved påvisning av overstigning**
Hyppigere prøvetaking: Øk frekvensen av vannprøver til ukentlig for å overvåke situasjonen nøye. Visuell inspeksjon: Gjennomfør daglige visuelle inspeksjoner av vannkilder og avrenningsområder for å identifisere potensielle kilder til forurensning.
- 2. Steg 2: Midlertidige fysiske tiltak**
Etabler midlertidige sedimentasjonsdammer for å fange opp sedimenter og forurensning. Installer filtre: Sett opp enkle filtre, som geotekstiler, ved utløp for å redusere partikkelinnholdet i vannet.
- 3. Steg 3: Justering av driften**

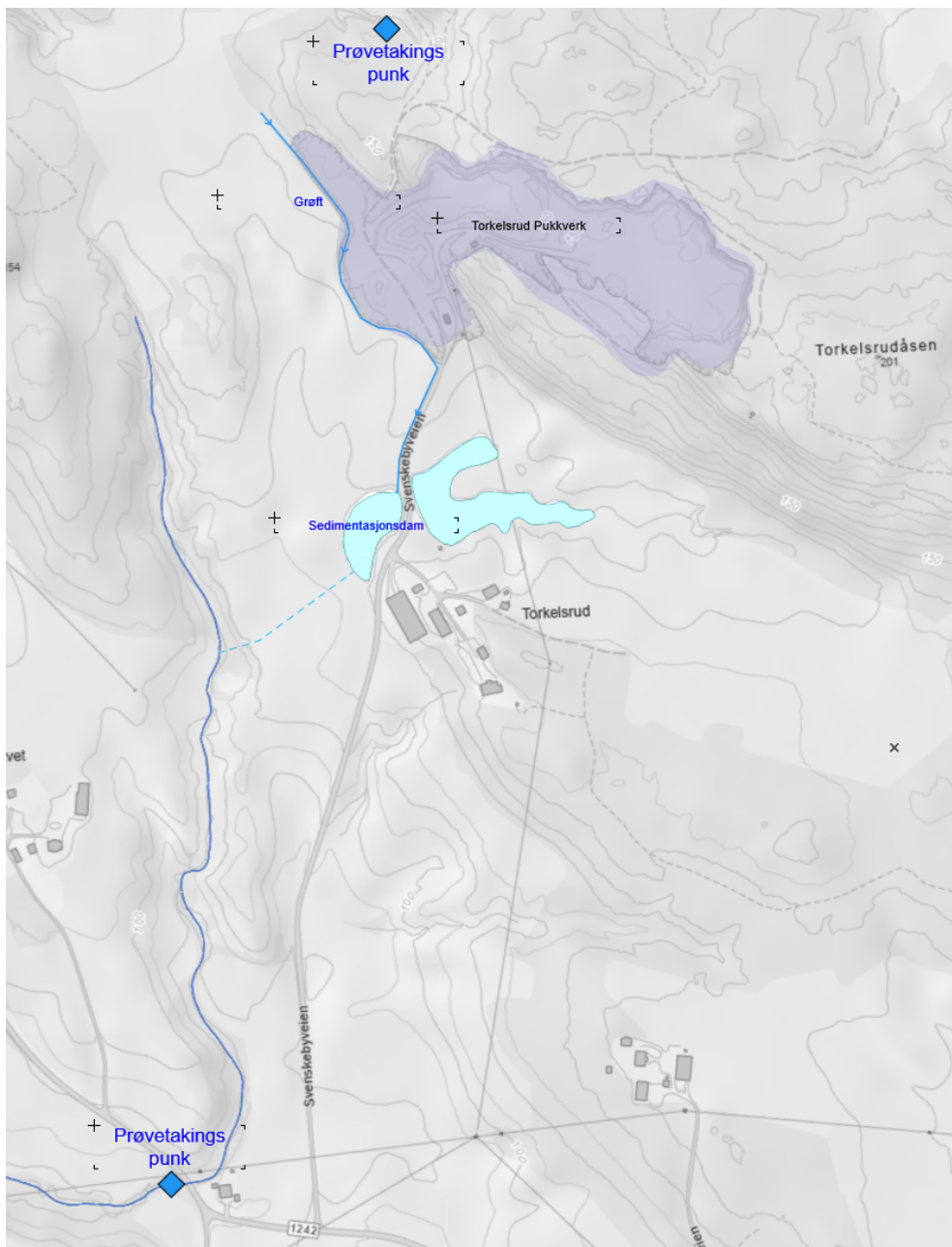
Reduser aktivitet i utsatte områder: Identifiser hvilke driftsområder som kan bidra til forurensningen, og midlertidig stans eller reduser aktiviteten der. Endre arbeidsmetoder: Bruk metoder som reduserer støv og avrenning, som vanning av arbeidsområder eller mindre aggressive sprengningsmetoder.

4. Steg 4: Langsiktig erosjons- og vannkontroll

Etabler grøfter og erosjonstiltak: Lag grøfter eller etabler vegetasjon for å hindre at overflatevann drar med seg jord og sedimenter. Styr vannflyt: Kontroller vannets bevegelse ved å lede det bort fra forurensede områder gjennom avskjærende grøfter eller andre tiltak.

5. Steg 5: Kontinuerlig overvåking og oppfølging

Fortsett med hyppige vannprøver: Fortsett å ta vannprøver til verdiene stabiliseres innenfor godkjente grenser. Evaluer og tilpass tiltakene: Juster tiltakene fortløpende basert på resultatene fra prøvene og inspeksjonene.

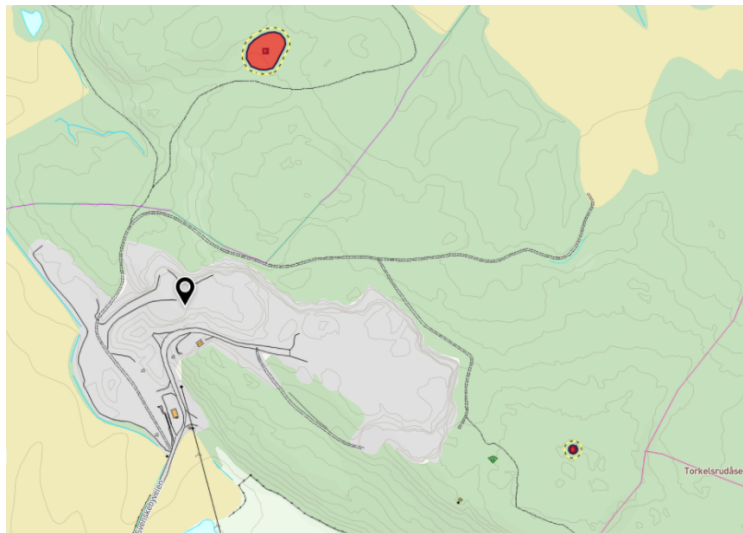


5.4 Naturmangfold

Det er ikke registrert truede eller rødlistede arter innenfor området, og det er heller ingen særegne forhold som gjør det, ut over å vise alminnelig hensyn, nødvendig med særskilte tiltak for å ivareta naturmangfoldet i området.

5.5 Kulturminner

I Riksantikvarens base for kulturminner er det registrert ett minne ca. 250 m nord for uttaksområdet, og ett ca. 150 m øst for uttaksområdet. Disse blir ikke berørt av virksomheten i bruddet, og er godt vernet av mellomliggende vegetasjon.



2 Utklipp - Kart over registrerte kulturminner

5.6 Trafikkbelastning

Trafikkbelastning (ÅDT) ved steinbruddet i 2023 er beregnet til 36 passeringer per dag, basert på totalt antall veiinger og antall dager i året. Det er ikke forventet noe forandring i drift eller aktivitet annet enn normal variasjon, så dette indikerer at det i gjennomsnitt vil være 36 kjøretøyer som passerer inn og ut av bruddet hver dag.

6 Avslutningsplan og sikringstiltak etter opphør av driften

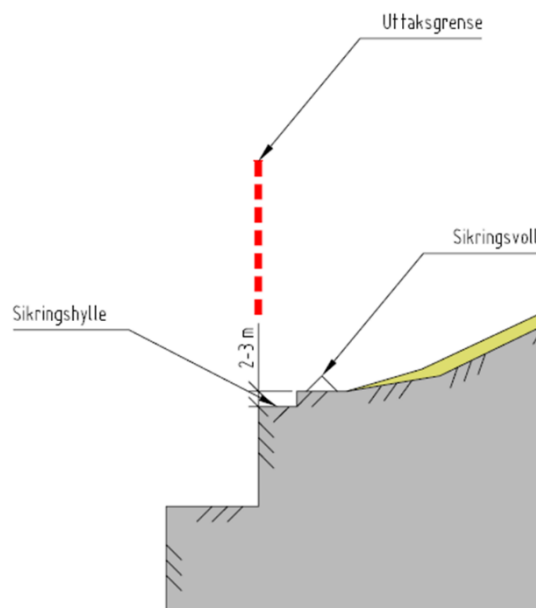
6.1 Avslutningsplan

Området planeres fortløpende etter hvert som det sprenges ut. Det er ingen føringer fra kommunen om hvordan området skal fremstå når pukkverket nedlegges. Det viktigste tiltaket vi gjør for fortløpende istandsetting og permanent sikring av ferdig uttatt areal, er etableringen av sikrings pallene i henhold til total tillatt veggvinkel.

Avsluttende bruddvegg vil bli ca. 5 meter fra formålsgrensen i overkant, med veggvinkel helling på ca. 49.9 grader. Der en ikke oppnår 49.9 grader ved sprengning, skal veggen avsluttes med oppfylling av stabile masser.

Ut over vekt og kontor/spisebrakke er det ingen faste installasjoner som må fjernes ved avslutning av virksomheten.

Området er sikret med gjerde under drifts perioden, dette vil bli erstattet med en bratt sikringsvoll på ca. 2 meters høyde i konsesjons grensen. Avstanden fra sikringsvullen til overkant av avsluttende bruddvegg vil skrapes for jord for å etablere en renset sikringshyll. Sikringshyllen med fjell i dagen vil synliggjøre bruddkanten samtidig som det vil varsle en endring i terrenget. Se prinsipp illustrasjon under:



Det siste og avsluttende tiltaket vil være å legge inn et topplag på ca. 1 meter tykkelse av rene gravmasser som grunnlag for beplantning og tilsåing av steinbruddet. Lokale, robuste planter og trær som er tilpasset området vil bli punktvis spredt ut over uttaksarealet for å stabilisere jorda og bidra til økologisk rehabilitering ved naturlig spredning. Vegetasjon som er typisk for området, som gress, busker, og trær, vil bli valgt for å gjenopprette det naturlige landskapet. Beplantningen vil hjelpe til med å kontrollere erosjon, hindre avrenning, og forbedre jordstabiliteten. Dette sikrer at området ikke forårsaker miljøskader i fremtiden.

6.2 Tentativ avslutningsplan:

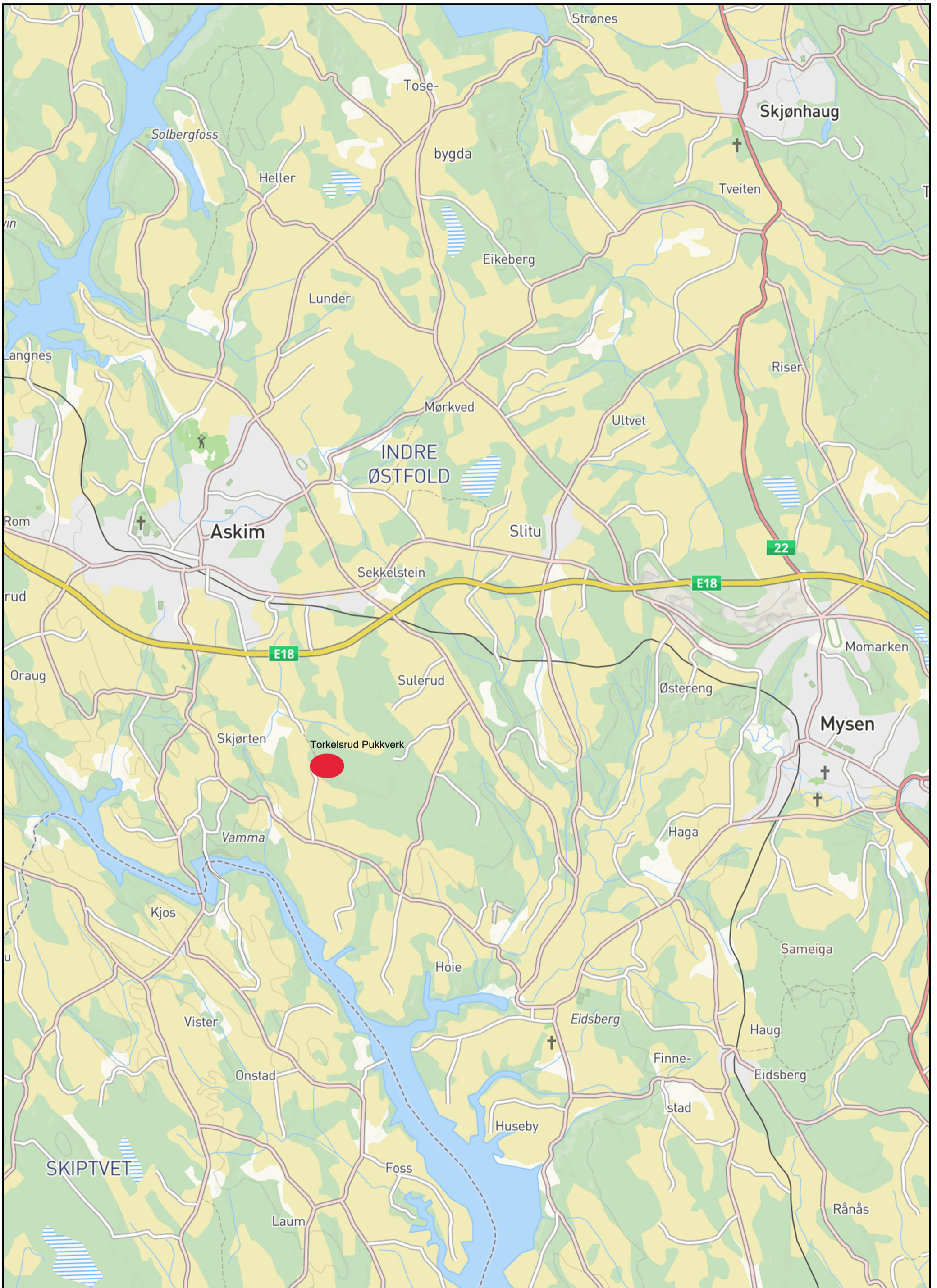
Det er et stort behov for godkjente mottak for grave og anleggsmasser i denne delen av Viken fylke, og vi ønsker å tilrettelegge anlegget slik at et massemtak kan etableres på området parallelt med pukkverksdriften. Dette vil være gunstig for kunder, som da kan ha med masser inn til levering, og ta med pukk tilbake på returlass. Dessuten vil en på sikt kunne etablere tilnærmet rekonstruert terrengprofil på området, som ellers vil bli stående som et «åpent sår» i landskapet.

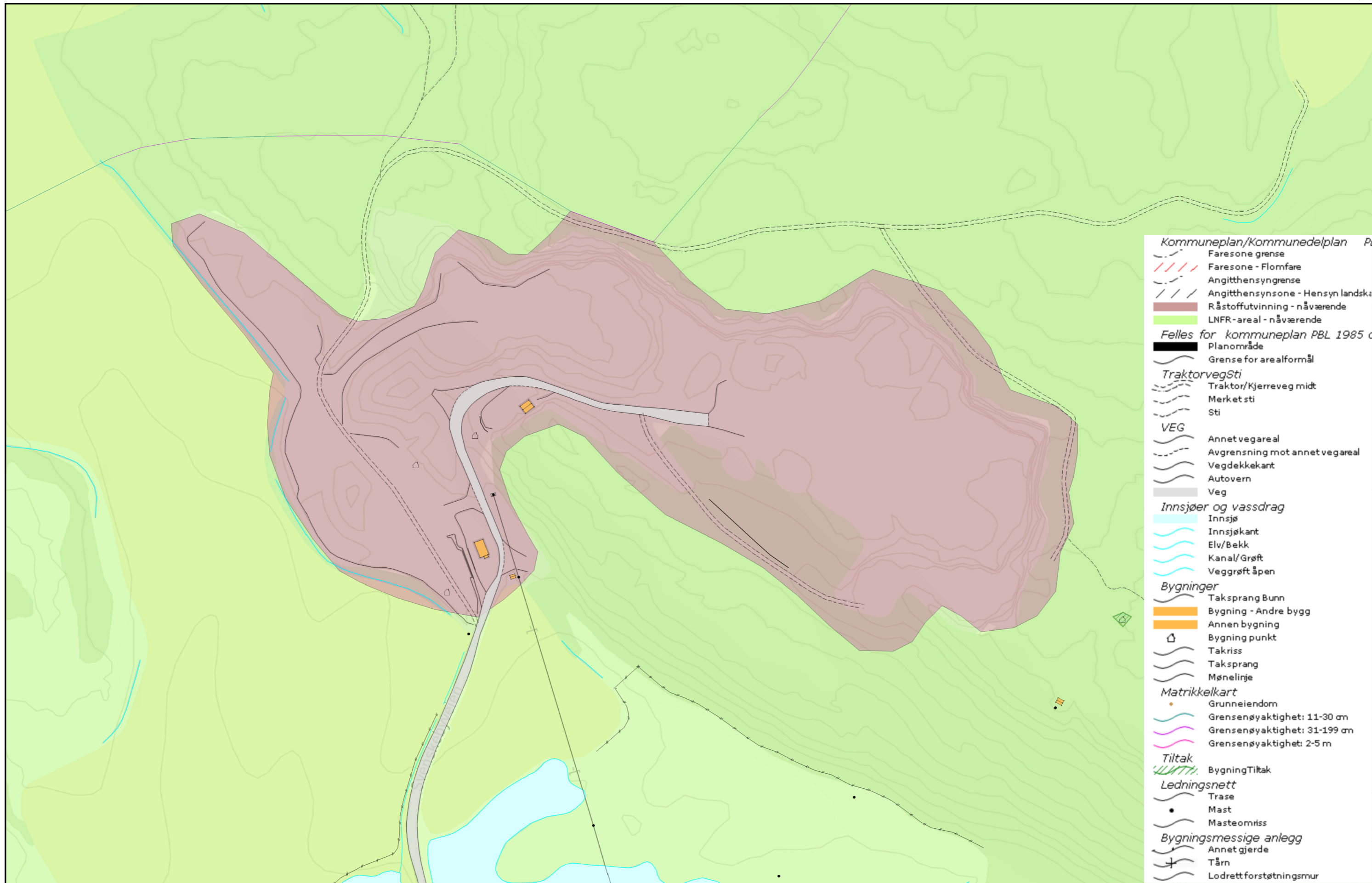
Dette vil være betinget av at området reguleres for formålet, og arbeidet med å utarbeide ny reguleringsplan er igangsatt. Foreløpige tilbakemeldinger fra kommunen vedrørende å etablere et massemtak/deponi er meget positive. Dersom dette blir godkjent hos kommunen, vil ny avslutningsplan sendes inn som et vedlegg til denne driftsplanen.

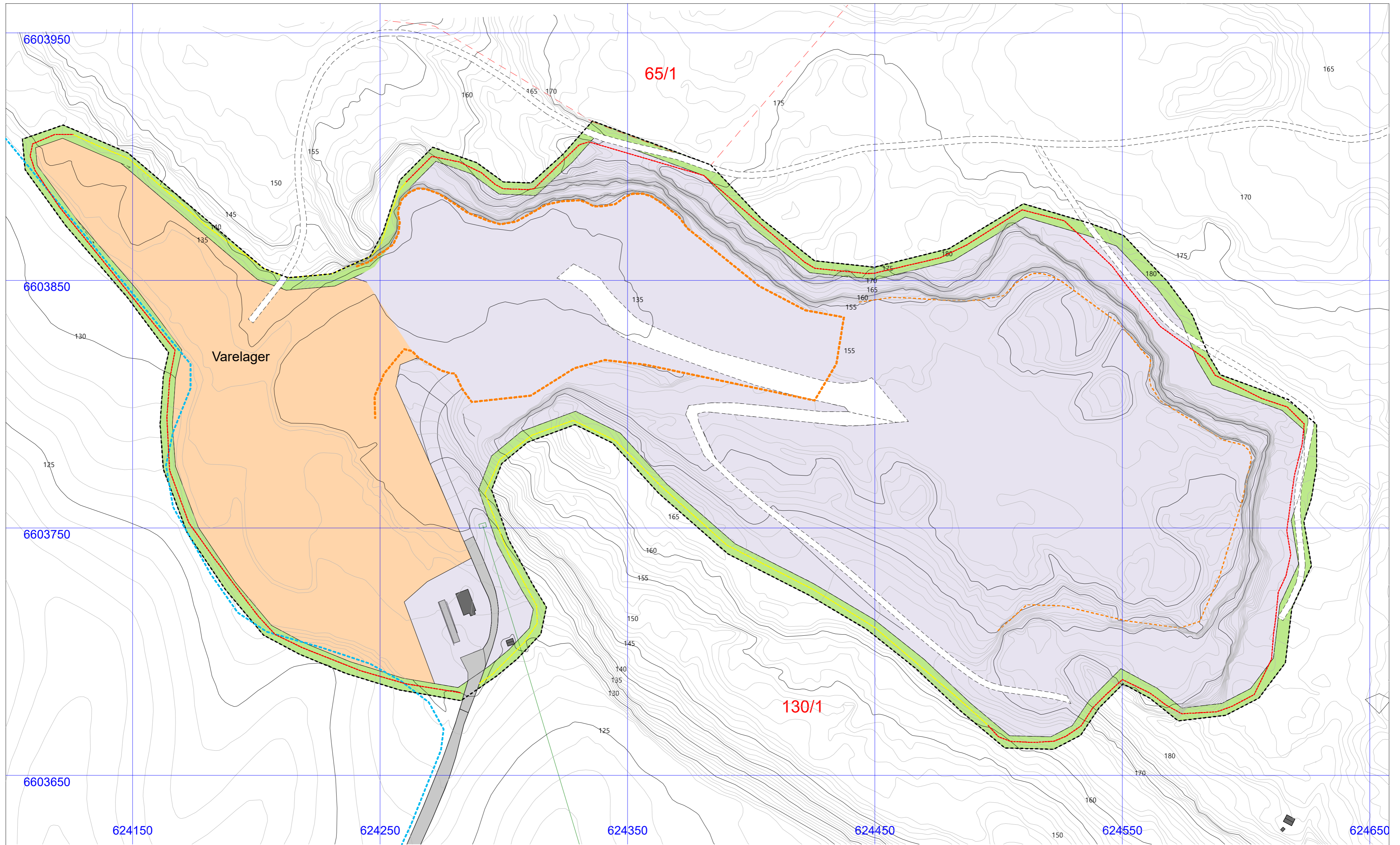
7 Vedrørende økonomisk sikkerhetsstillelse

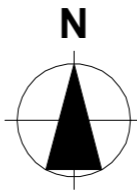
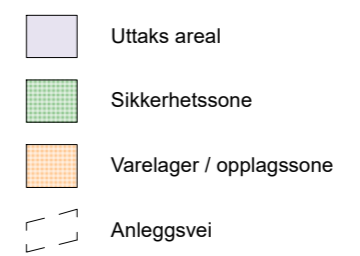
Som redegjort for ovenfor, sikres området fortløpende med gjerde, og planeres etter hvert som bruddkanten flyttes. Alt produksjonsutstyr er mobilt og innleid. Foruten vekt og kontorbrakke er det ikke faste installasjoner på området.

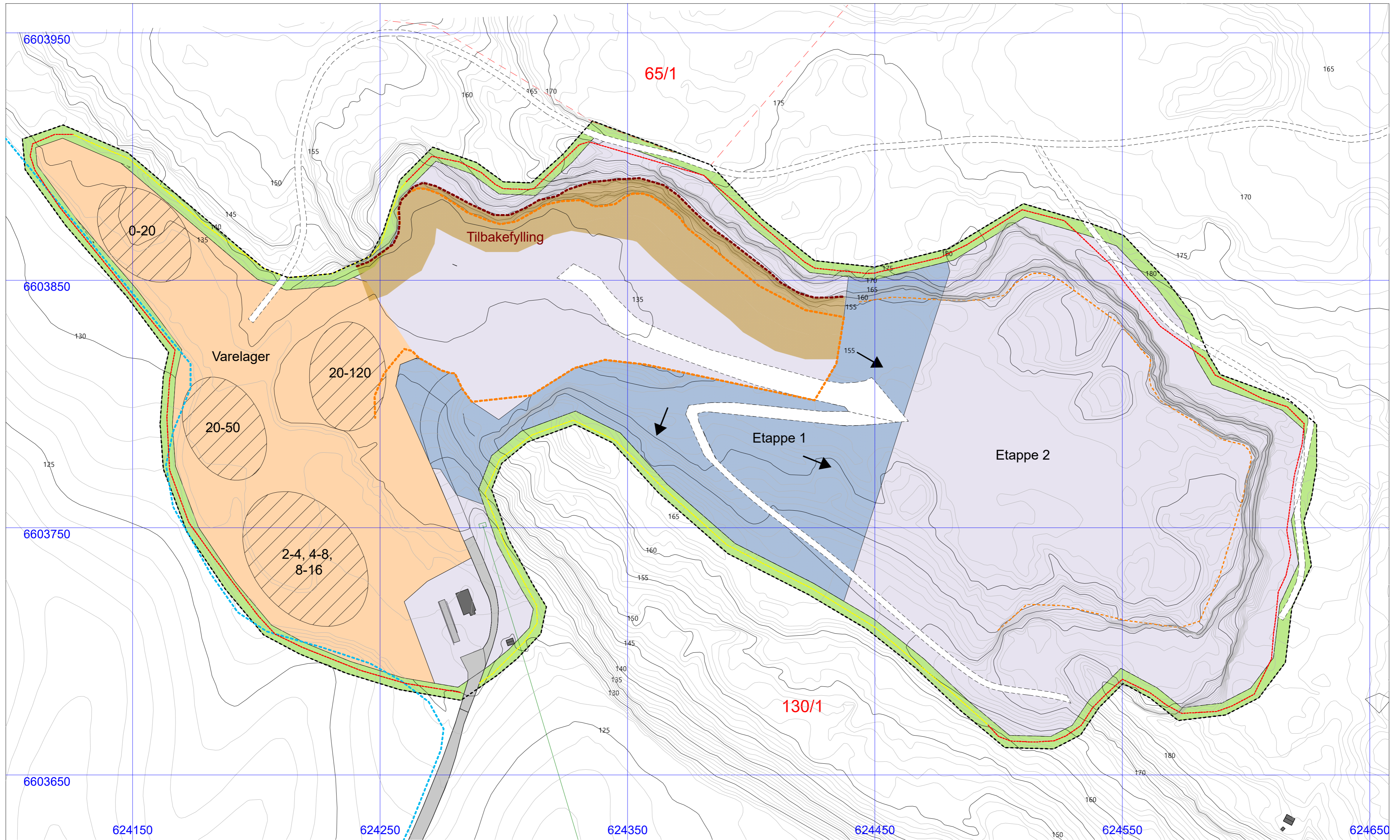
Basert på uttakets karakter, fortløpende istandsetting, begrenset behov for tekniske oppryddingstiltak og fravær av faste installasjoner, vurderes behovet for økonomisk sikkerhetsstillelse som begrenset. Se *vedlegg 15* for forventet driftsbudsjett fremover.

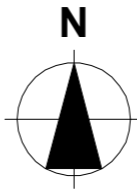








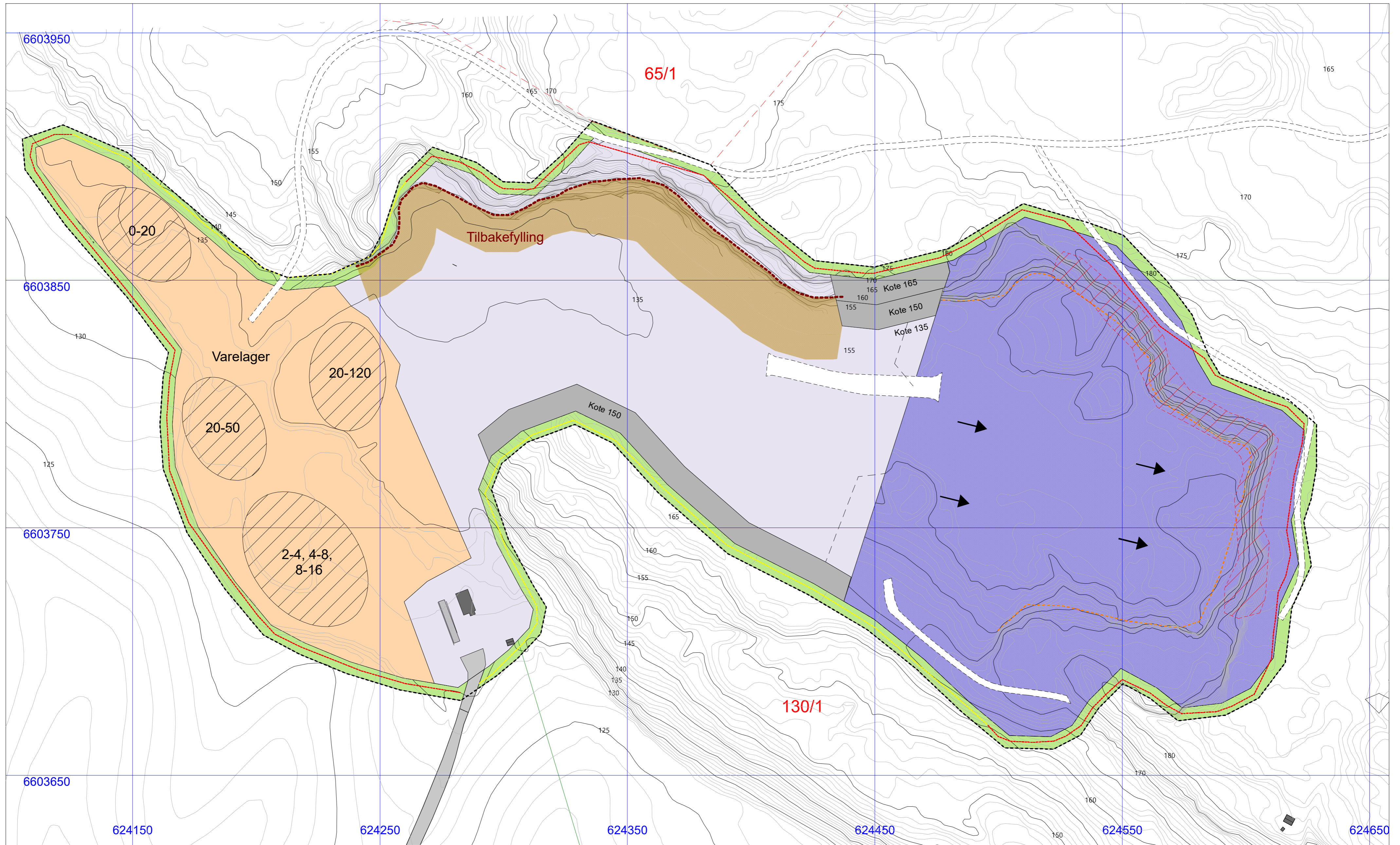


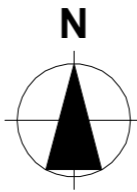








Lokalisering: 	Tegnforklaring - - - - - Konesjonsgrense - - - - - Dagens bruddlinje ——— Gjerdelinje ——— Planlagt gjerde		Tegning: Dagens situasjon	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
			Tiltakshaver: Mr Pukk Øst AS Postboks 305 1326 Lysaker	Prosjekterende: Daniel Walter
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			Kartdatum: Koordinatsystem: EUREF89 UTM32 Høydesystem: NN2000	Dato: 09.05.2024
Prosjekt: Driftsplan Torkelsrud			Målestokk: 1:1000	Tegningsnr.: A20-8



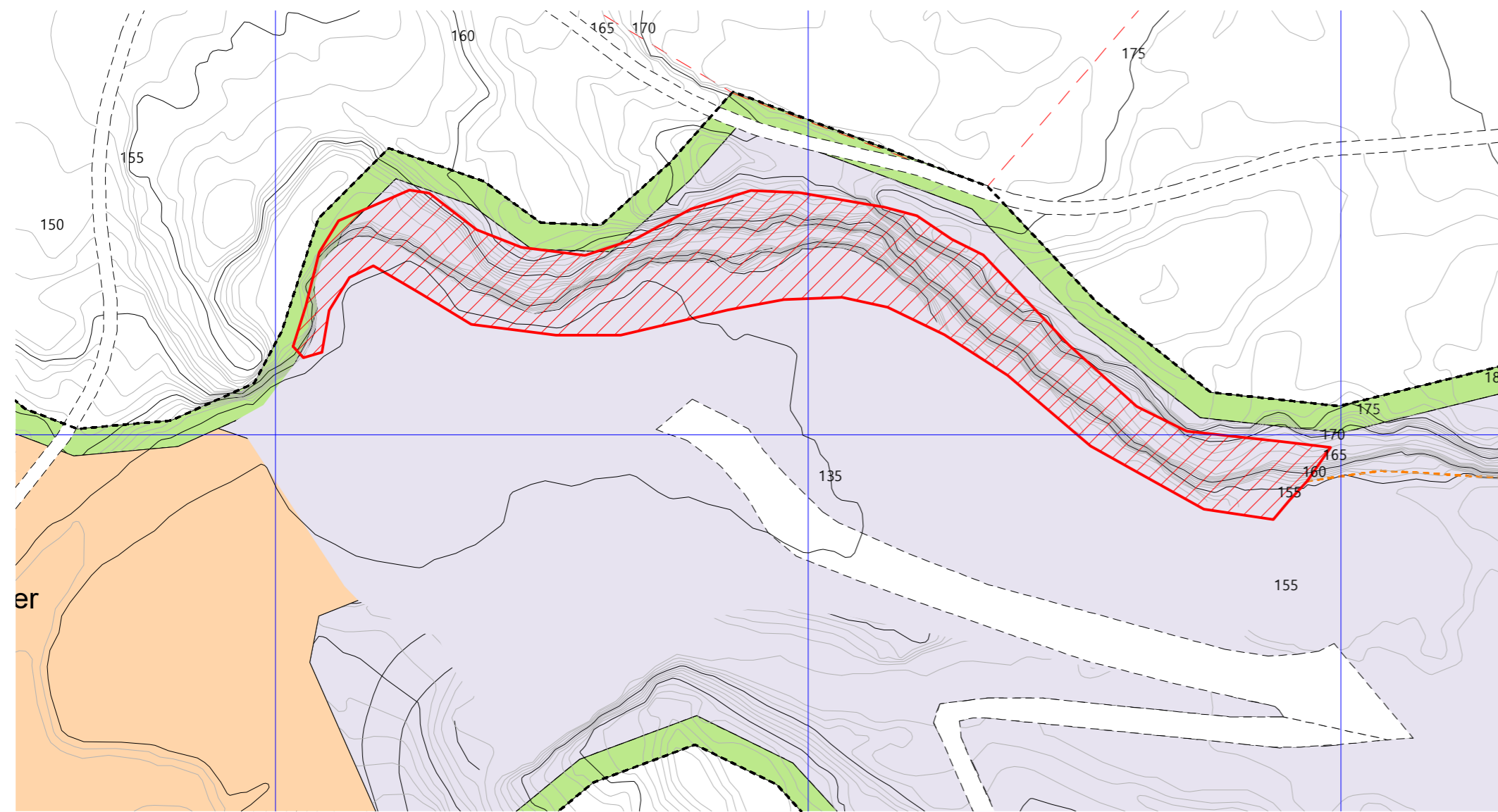
Lokalisering: 	Tegnforklaring - - - - - Konesjongsgrænse - - - - - Dagens bruddlinje ——— Gjerdelinje ——— Planlagt gjerde  Prioritet - Høye skjæringer	 Uttaks areal  Sikkerhetssone  Varelager / opplagssone  Etappe 1  Uttaksretning	Tegning: Etappe 1	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
			Tiltakshaver: Mr Pukk Øst AS Postboks 305 1326 Lysaker	Prosjekterende: Daniel Walter
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</small>			Kartdatum: Koordinatsystem: EUREF89 UTM32 Høydesystem: NN2000	Dato: 09.05.2024
Prosjekt: Driftsplan Torkelsrud			Målestokk: 1:1000	Tegningsnr.: Rev.: A20-10



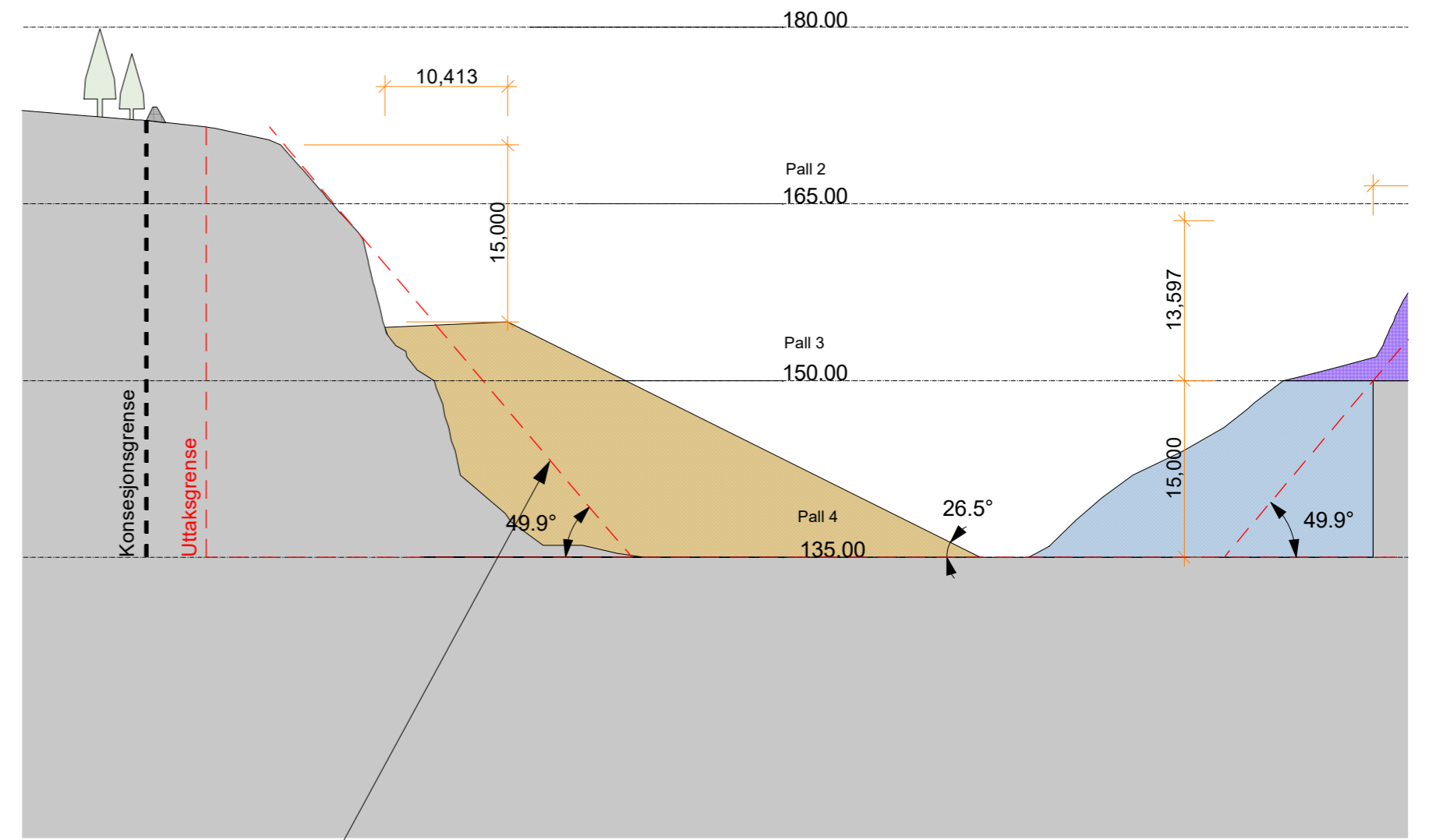
Lokalisering: 	Tegnforklaring - - - - - Konesjonsgrense - - - - - Dagens bruddlinje ——— Gjerdelinje ——— Planlagt gjerde  Prioritet - Høye skjæringer	 Uttaks areal  Sikkerhetssone  Varelager / opplagssone  Etappe 2  Uttaksretning	Tegning: Etappe 2	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
			Tiltakshaver: Mr Pukk Øst AS Postboks 305 1326 Lysaker	Prosjekterende: Daniel Walter
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			Kartdatum: Koordinatsystem: EUREF89 UTM32 Høydesystem: NN2000	Dato: 09.05.2024
Prosjekt: Driftsplan Torkelsrud			Målestokk: 1:1000	Tegningsnr.: Rev.: A20-11

Sikrings detalj

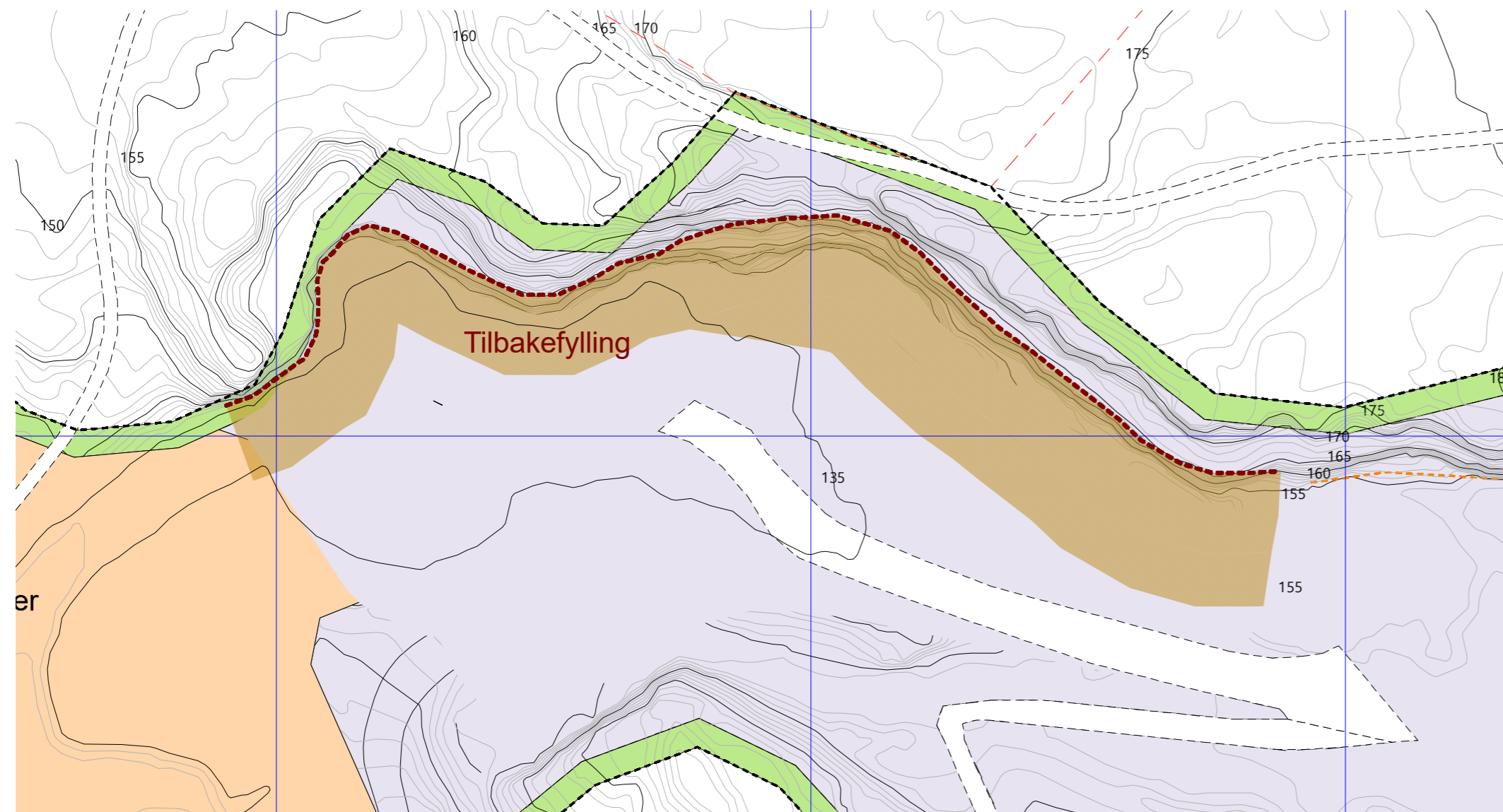
Område med for høy skjæringsvinkel



Snitt detalj



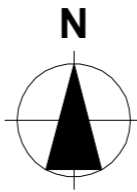


Område for tilbakefylling



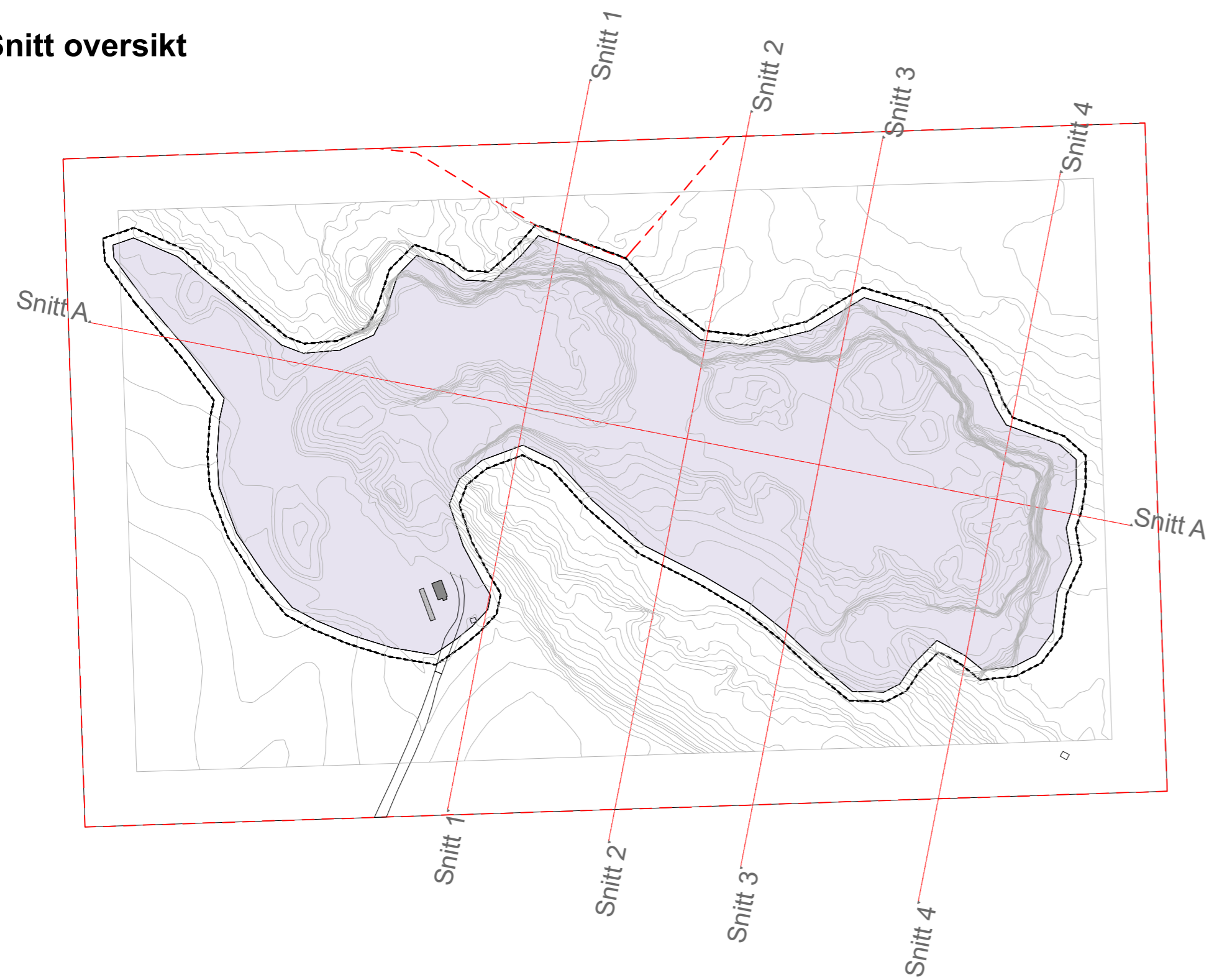
Prinsipp

Som sikringstiltak vil det etableres en kunstig pall på markert sted, der dagens skjæring overskrider uttaksvinkelen. Pallen bygges opp av overskuddsmasser fra pukkverket og rene tilkjørte masser.

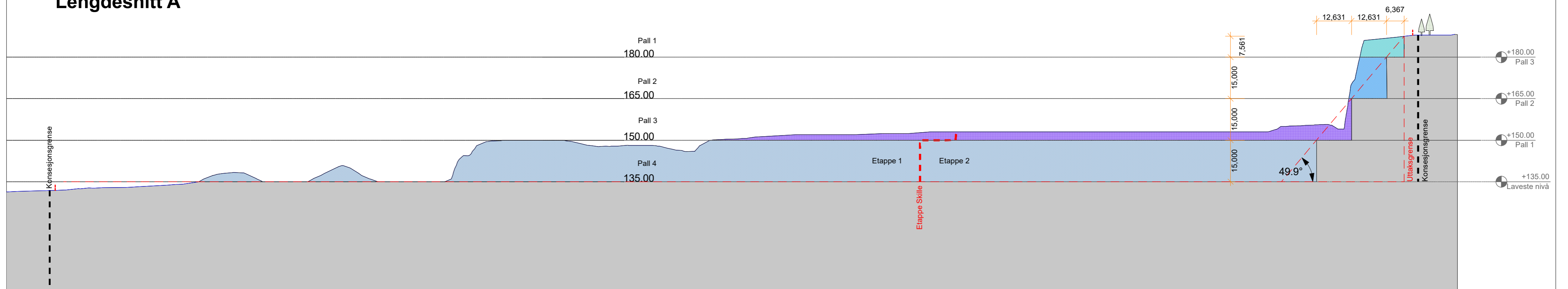
Toppen av tilbakefyllingen utformes som en flate med minst 10 meter bredde og fall mot skjæringen. Denne flaten etableres 15 meter lavere enn toppen av den eksisterende skjæringen. Fyllingsskråningen vil utformes med en maksimal helning på 26.5 grader (1:2) og får varierende bredde basert på eksisterende skjæring.

Lokalisering: 	Tegnforklaring  Areal for overskridende uttaksvinkel  Tilbakefylling	Tegning: Sikrings detalj 1	Kontroll prosjekt: Sign... Kontroll:
		Tiltakshaver: Mr Pukk Øst AS Postboks 305 1326 Lysaker	Prosjekterende: Daniel Walter
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Kartdatum:	Dato: 09.05.2024
Koordinatsystem: EUREF89 UTM32 Høydesystem: NN2000		Prosjekt: Driftsplan Torkelsrud	Målestokk: 1:1000 1:500 Tegningsnr.: A20-9

Snitt oversikt



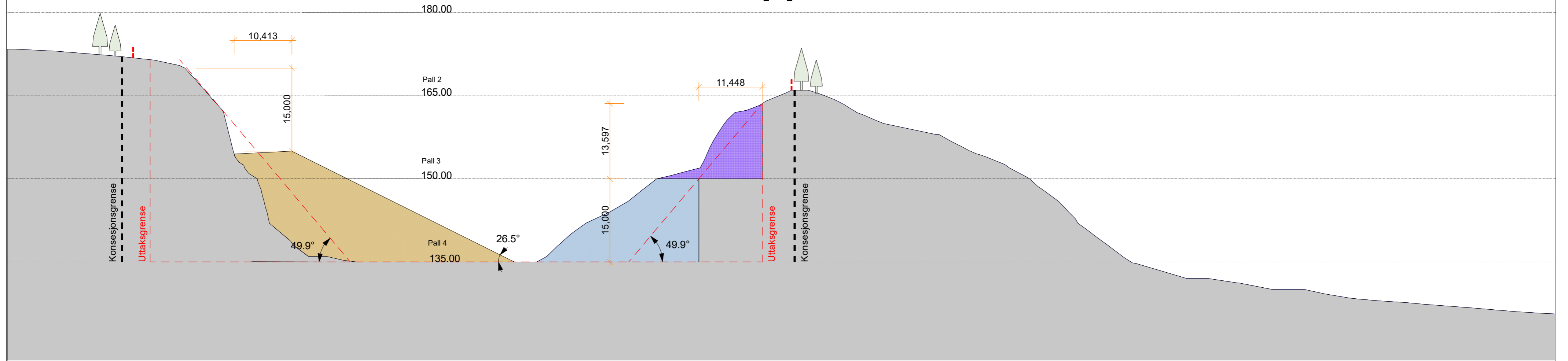
Lengdesnitt A



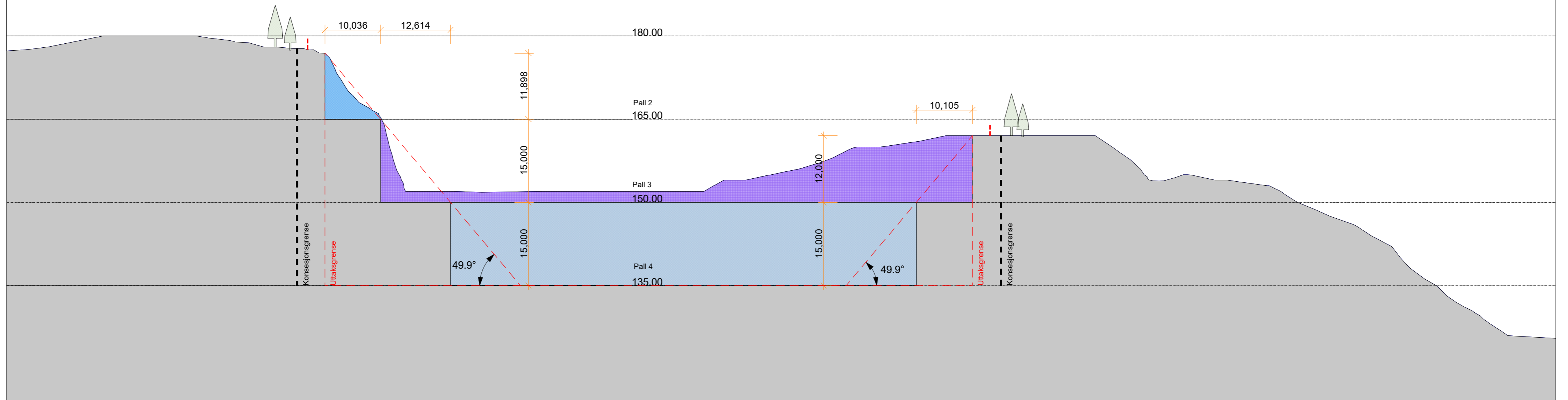
Lokalisering:		Tegnforklaring - - - - Konsesjonsgrense - - - - Uttaksgrense - - - - Uttaksvinkel - - - - Sikringsgjerde - - - -	Urørt terreng Pall 1 - Uttak Pall 2 - Uttak Pall 3 - Uttak Pall 4 - Uttak	Tegning: Lengdesnitt A Tiltakshaver: Mr Pukk Øst AS Postboks 305 1326 Lysaker © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Kartdatum: Koordinatsystem: EUREF89 UTM32 Høydesystem: NN2000		Kontroll prosjekt: Sign... Kontroll:
				Prosjekt: Driftsplan Torkelsrud		Gnr./Bnr./Festenr.: 130/1 Dato: 09.05.2024 Målestokk: 1:2500 Tegning nr.: A30-3

Snitt 1

Etappe 1



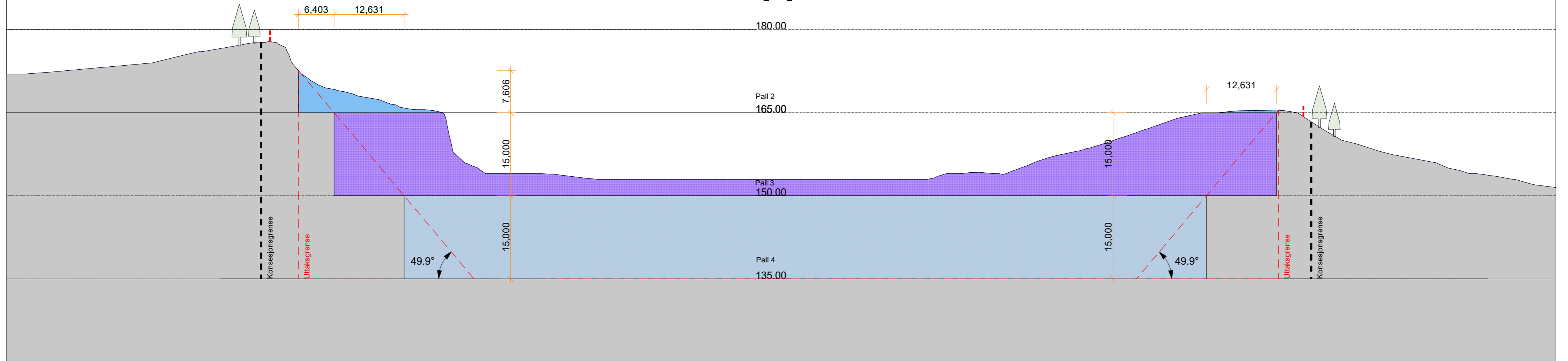
Snitt 2



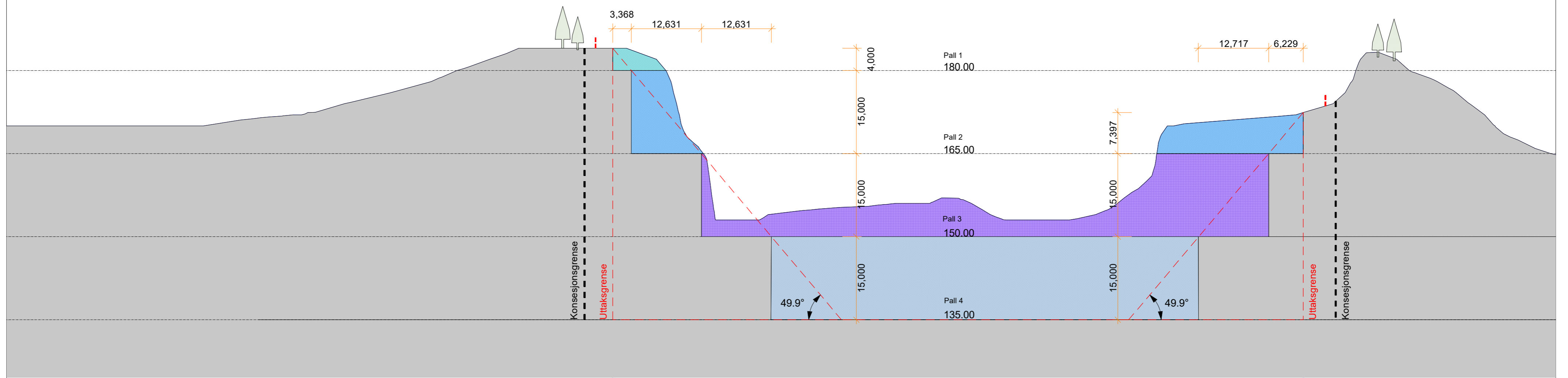
Lokalisering:		Tegnforklaring - - - - Konsesjonsgrense - - - - Uttaksgrense - - - - Uttaksvinkel Tilbakefylling - - - - Sikringsgjerde Urørt terreng Pall 1 - Uttak Pall 2 - Uttak Pall 3 - Uttak Pall 4 - Uttak	Tegning: Snitt 1 & 2 Tiltakshaver: Mr Pukk Øst AS Postboks 305 1326 Lysaker Prosjekterende: Daniel Walter © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Kartdatum: Koordinatsystem: EUREF89 UTM32 Høydesystem: NN2000		Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
			Gnr./Bnr./Festenr.: 130/1 Dato: 09.05.2024 Prosjekt: Driftsplan Torkelsrud Målestokk: 1:500 Tegningsnr.: Rev.: A30-1		

Snitt 3

Etappe 2

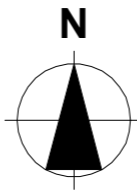







Snitt 4

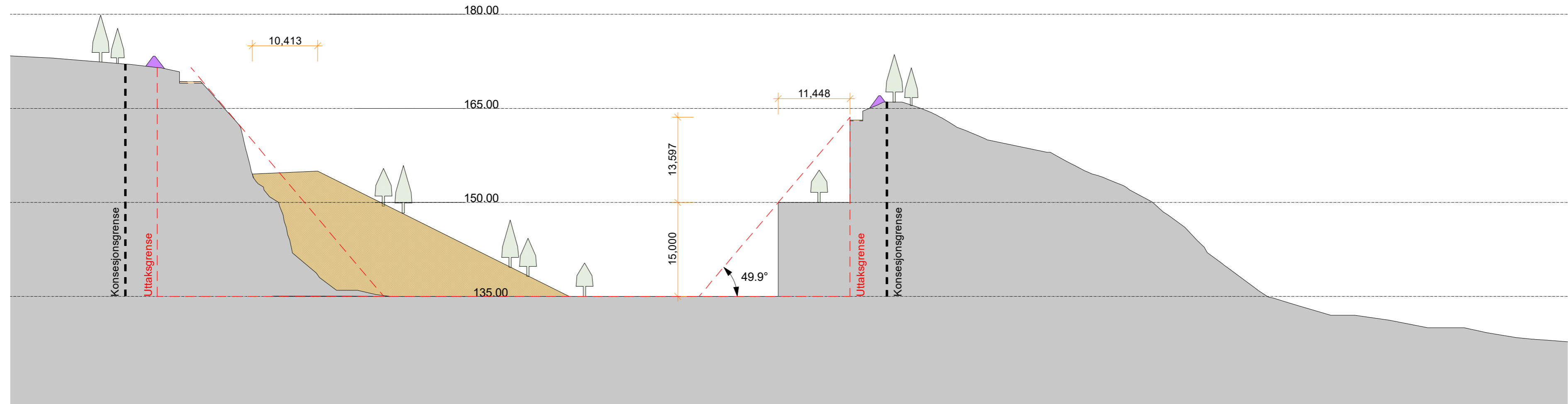


Lokalisering:		Tegnforklaring - - - - Konsesjonsgrense - - - - Uttaksgrense - - - - Uttaksvinkel - - - - Sikringsgjerde -	Urørt terreng Pall 1 - Uttak Pall 2 - Uttak Pall 3 - Uttak Pall 4 - Uttak	Tegning: Snitt 3 & 4	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
				Tiltakshaver: Mr Pukk Øst AS Postboks 305 1326 Lysaker	Prosjekterende: Daniel Walter
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke				Kartdatum: Koordinatsystem: EUREF89 UTM32 Høydesystem: NN2000	Dato: 09.05.2024
Prosjekt: Driftsplan Torkelsrud				Målestokk: 1:500	Tegningsnr.: A30-2
				Rev.:	

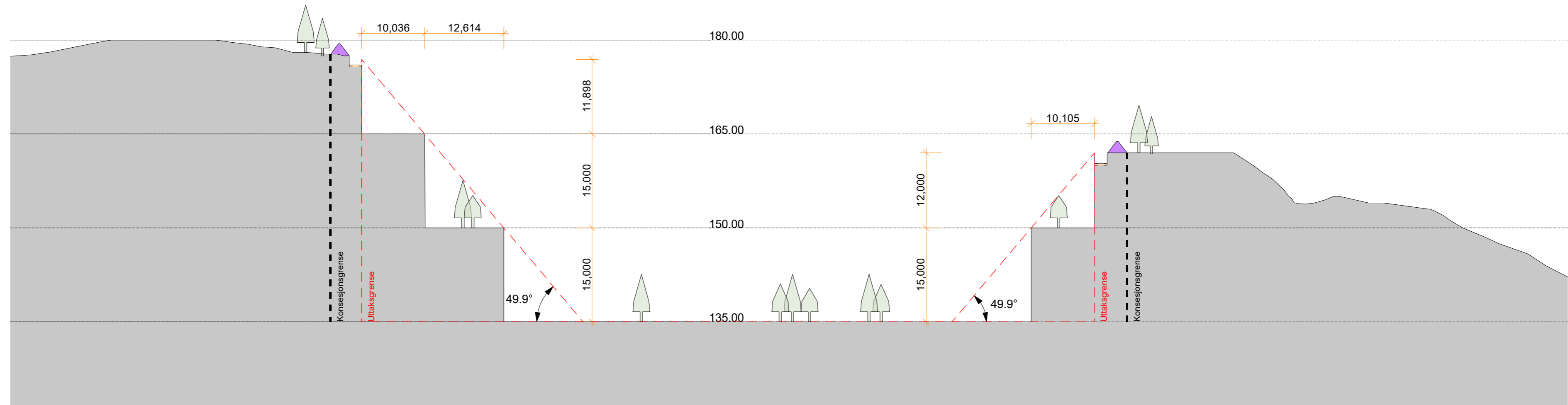


Lokalisering: 	Tegnforklaring - - - - - Konesjonsgrense  Sikringshulle  Sikringsvoll - -	 Revegetert grunn nivå  Revegeterte paller  Arronderte overskuddsmasser - -	Tegning: Avslutningsplan	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
			Tiltakshaver: Mr Pukk Øst AS Postboks 305 1326 Lysaker	Prosjekterende: Daniel Walter
© Alle rettigheter tilhører utørende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			Kartdatum: Koordinatsystem: EUREF89 UTM32 Høydesystem: NN2000	Dato: 09.05.2024
Driftsplan Torkelsrud			Målestokk: 1:1000	Tegningsnr.: Rev.: .3

Snitt 1 - Avslutning

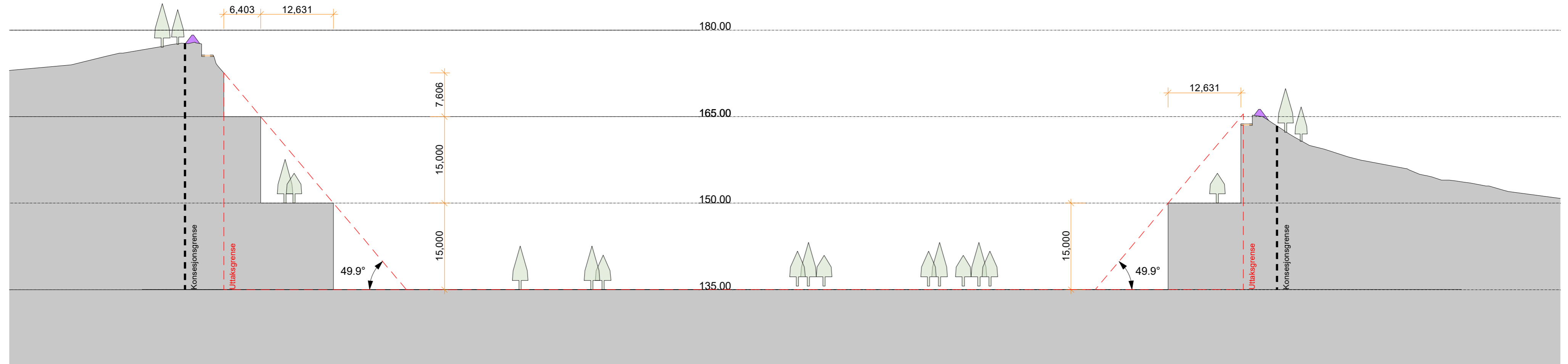


Snitt 2 - Avslutning

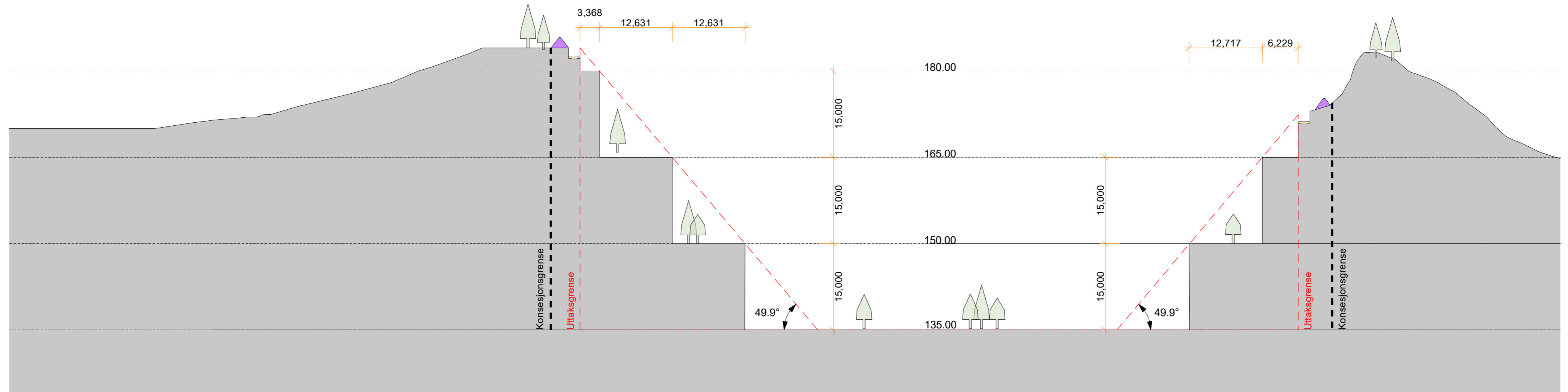


Lokalisering:		Tegnforklaring Tibakefylling Sikringshulle Sikringsvoll	Tegning:	Kontroll prosjekt:
			Avslutning snitt 1 & 2	Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver:	Prosjekterende:	Gnr./Bnr./Festenr.:	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Kartdatum: Koordinatsystem: EUREF89 UTM32 Høydesystem: NN2000	
Mr Pukk Øst AS Postboks 305 1326 Lysaker	Daniel Walter	130/1		
Driftsplan Torkelsrud			Dato:	09.05.2024
			Målestokk:	1:500
			Tegningsnr.:	A30-4
			Rev.:	

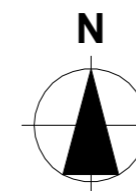
Snitt 3 - Avslutning



Snitt 4 - Avslutning



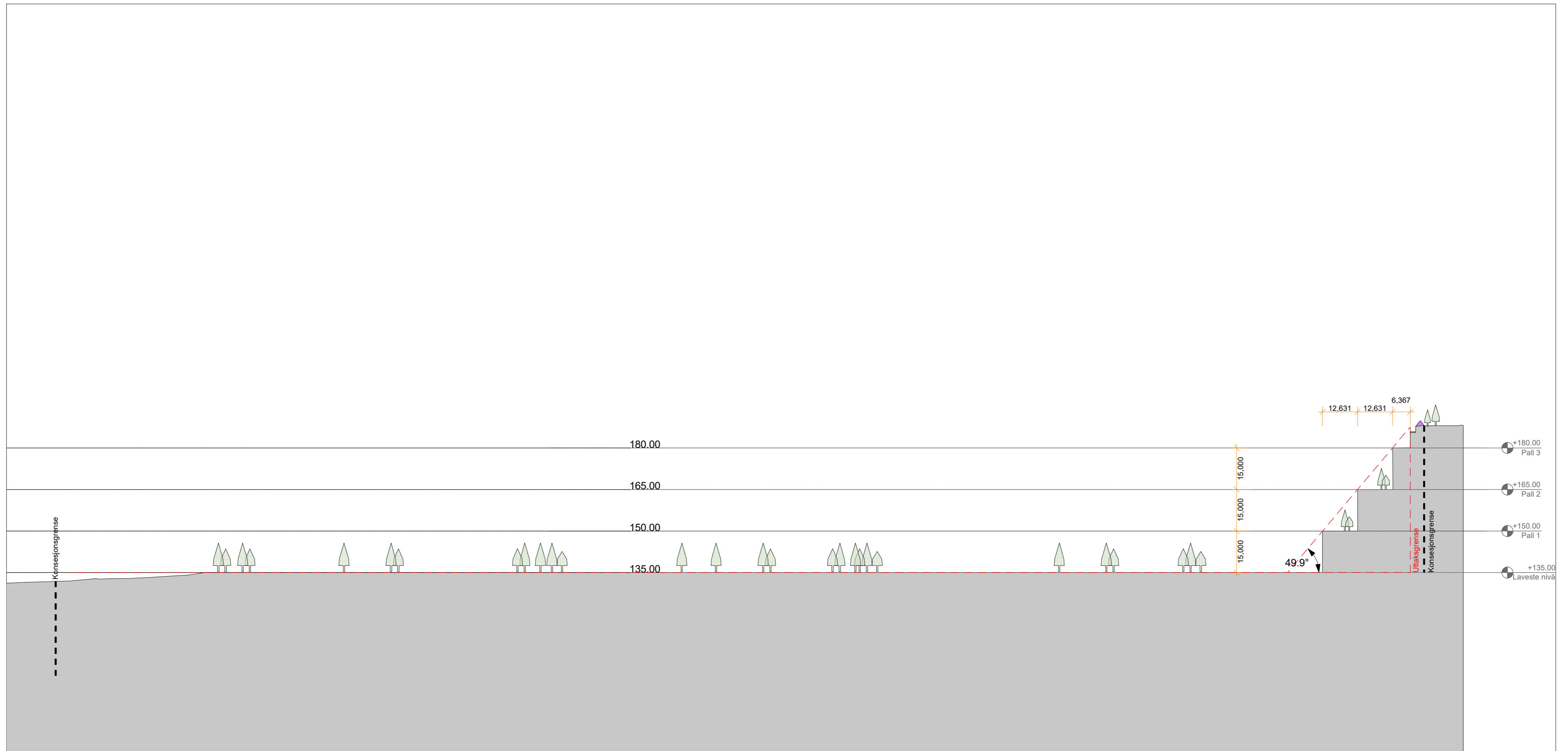
Lokalisering:






Tegnforklaring

- Sikringshulle
- Sikringsvoll

Tegning: Avslutning snitt 3 & 4		Kontroll prosjekt:
Tiltakshaver: Mr Pukk Øst AS Postboks 305 1326 Lysaker		Sign.: Kontroll:
Prosjekterende: Daniel Walter		Gnr./Bnr./Festenr.: 130/1
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Kartdatum:		Dato: 09.05.2024
Koordinatsystem: EUREF89 UTM32 Høydesystem: NN2000		Målestokk: 1:500
Prosjekt: Driftsplan Torkelsrud		Tegningsnr.: Rev.: A30-5



Lokalisering:	Tegnforklaring  Sikringshulle  Sikringsvoll	Tegning:	Kontroll prosjekt:
		Avslutning lengdesnitt A	Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver:	Prosjekterende:	Gnr./Bnr./Festenr.:	
Mr Pukk Øst AS Postboks 305 1326 Lysaker	Daniel Walter	130/1	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:	
Kartdatum:		09.05.2024	
Koordinatsystem: EUREF89 UTM32 Høydesystem: NN2000		Prosjekt:	
		Driftsplan Torkelsrud	Målestokk: 1:1000
		Tegningsnr.:	Rev.:
		A30-6	



KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2024 – 2035
INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 06.02.2024

Versjon	Innhold	Dato
1	Forslag til planbestemmelser lagt fram for politisk behandling	10.02.2023
2	Rettelser i bestemmelsene før 1. gangs behandling	27.02.2023
3	Rettelser i bestemmelsene før offentlig ettersyn	
4	Bestemmelser på offentlig ettersyn	30.03.2023
5	Kommunedirektørens forslag til endelig behandling	15.01.2024
6	Oppdatert i medhold av kommunestyrets vedtak i sak 009/24	15.02.2024

Innholdsfortegnelse

1.	Planens formål (jf. pbl § 11-5).....	4
§1	Planens formål	4
2.	Planens rettsvirkning (jf. pbl § 11-6).....	4
§ 2.1	Generelt	4
§ 2.2	Forholdet til vedtatte kommunedelplaner	4
§ 2.3	Forholdet til vedtatte reguleringsplaner	4
3.	Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. pbl § 11-8)	5
§ 3.1	Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl. § 11-8 a)	5
§ 3.2	Sikringssone, område for grunnvannsforsyning, H120 (pbl. § 11-8 a)	6
§ 3.3	Faresone ras- og skredfare (kvikkleire) H310 (pbl § 11-8 a)	8
§ 3.4	Faresone flom H320 (pbl § 11-8 a).....	8
§ 3.5	Faresone brann- og eksplosjonsfare H350 (pbl § 11-8 a)	8
§ 3.6	Faresone skytebane H360 (pbl § 11-8 a)	8
§ 3.7	Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl § 11-8 a)	8
§ 3.8	Hensynssone friluftsliv, H530 (pbl § 11-8 c)	9
§ 3.9	Hensynssone grønstruktur, H540 (pbl § 11-8 c)	9
§ 3.10	Hensynssone landskap, H550 (pbl § 11-8 c)	9
§ 3.11	Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560 (pbl § 11-8 c)	10
§ 3.12	Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570 (pbl § 11-8 c)	10
§ 3.13	Hensynssone sikring av mineralressurser, H590(pbl § 11-8 tredje ledd c)	12
§ 3.14	Båndleggingssone etter naturmangfoldloven, H720 (pbl § 11-8 tredje ledd d).....	12
§ 3.15	Båndleggingssone etter lov om kulturminner, H730 (pbl § 11-8 tredje ledd d).....	12
§ 3.16	Båndleggingssone etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner H735 (pbl § 11-8 tredje ledd d).....	13
§ 3.17	Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer H810 (pbl § 11-8 tredje ledd e)	13
§ 3.18	Sone for omforming og fornyelse H820 (pbl § 11-8 tredje ledd e).....	13
4.	Generelle bestemmelser.....	14
§ 4.1	Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)	14
§ 4.2	Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10, nr. 1).....	14
§ 4.3	Utbyggingsavtaler, (pbl § 11-9 nr. 2)	15
§ 4.4	Folkehelse	15
§ 4.5	Estetikk og miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6 og 7)	16
§ 4.6	Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)	16
§ 4.7	Flomveier (jf. pbl § 11-9, nr. 6 og 8).....	17
§ 4.8	Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4).....	17

§ 4.9	Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)	19
§ 4.10	Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	21
§ 4.11	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8).....	22
§ 4.12	Naturmangfold og karbonrike arealer (pbl 11-9 nr. 6)	22
§ 4.13	Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)	23
§ 4.14	Luftkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6)	24
§ 4.15	Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr. 5)	24
§ 4.16	Forholdet til jordloven	24
§ 4.17	Kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 nr. 7)	24
§ 4.18	Deponi av masser og råstoffutvinning (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10).....	25
§ 4.19	Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. § 11-9 nr.8).....	26
§ 4.20	Teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 4 og 8)	26
§ 4.21	Skilt og reklameinnretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5).....	26
5.	Bestemmelser knyttet til arealformål (jf. pbl §§ 11-9, 11-10 og 11-11)	27
§ 5.1	Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt.1).....	27
§ 5.2	Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 11-10)	27
§ 5.3.	Bestemmelser for områder avsatt til sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9 nr. 5 og 8)	30
§ 5.4	Bestemmelser til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)	32
§ 5.5	Bestemmelser til næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)	33
§ 5.6	Bestemmelser for områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (jf. PBL §§ 11- 9 nr. 5 og 6 og § 11-10)	34
§ 5.7	Bestemmelser til idrettsanlegg innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 8).....	34
§ 5.8	Bestemmelser til fritids- og turistformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og § 11-10).....	35
§ 5.9	Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)	35
§ 5.10	Bestemmelser til grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10).....	36
§ 5.11	Bestemmelser til landbruk- natur- og friluftformål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1)	37
§ 5.12	Bestemmelser til bruk og vern av vann og vassdrag (jf. pbl § 11-11 pkt. 3 og 5)	39

1. Planens formål (jf. pbl § 11-5)

§1 Planens formål

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å nå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og bygge opp under vedtatte arealstrategier. Arealdelen skal styre kommunen i retning av en bærekraftig arealutvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

2. Planens rettsvirkning (jf. pbl § 11-6)

§ 2.1 Generelt

Der det på plankartet er markert områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Hovedformålet kan inkludere bl.a. nødvendige lekeplasser, friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, samferdselsanlegg og infrastruktur, og annen arealbruk som er en funksjonell del av byggeområdet. Slike underordnede formål skal framgå av reguleringsplan, og i vedtatte reguleringsplaner vil slike underordnede formål fortsatt gjelde selv om kommuneplanens arealdel viser et overordnet formål. Tilsvarende gjelder også for kommunedelplan.

§ 2.2 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner med arealdel gjelder i Indre Østfold kommune:

PlanID 01252008001 Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 19.06.2014

PlanID 01222008001 Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 04.09.2014

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene.

§ 2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner med følgende presiseringer og unntak.

- a) Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i pkt. 4.10.5 gjelder foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner. Der reguleringsplan har byggegrense nærmere vassdraget enn angitt i 4.10.5 gjelder fortsatt reguleringsplanens bestemmelse.
- b) Dersom reguleringsplaner angir størrelse på minste uteoppholdsareal skal reguleringsplanens krav gjelde.
- c) Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2020 gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

- d) Følgende områdereguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

012320130001	Områdeplan Myra/TEBO
012420100002	Områderegulering for et område fra Eidsbergveien til Kulturhuset og Gimmingkrysset, gnr/bnr. 52/678 m.fl.
012420120003	Områderegulering for området vest for Dr. Randers gate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole
012420120004	Områderegulering for området mellom Brugata, Askim stasjon og sentrum syd
012520150001	Områdereguleringsplan for Mysen sentrum (bortsett fra bypark, jf. kommuneplankartet område PA2)

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

§ 3.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl. § 11-8 a)

Formålet med bestemmelsene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningsystemene. Bestemmelsene gjelder for nedslagsfeltet til Lyseren og 100 metersonen langs Glomma fra Mørkfoss til Kykkelsrud.

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt drikkevann i Indre Østfold kommune:

- Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor sikringssonen.
- Arealbruksendringer og tiltak som krever større natur-/terrengingrep skal utredes med hensyn til drikkevannsinteressene. Planer om slike tiltak må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjenning før oppstart.
- Ny næringsvirksomhet skal ikke etableres dersom det er fare for forurensning eller forverring av vannkvaliteten. Nye planer må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjenning.
- I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten, eksempelvis utsetting av fisk.

Retningslinjer:

- Innenfor sikringssonene er det spesielt viktig at transport og lagring av kjemikalier, husdyrgjødsel, avløpslam, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser gjøres på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensning av vannforekomster. Dette gjelder også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter. Vask av maskiner eller andre kjøretøy samt beholdere og utstyr som har inneholdt olje, drivstoff, kjemikalier eller plantevernmidler må gjøres på en slik måte at det ikke fører til forurensning av vannforekomster.*
- Alle planer om arrangementer og aktivitet der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktiviteten kan tillates. Dette gjelder også når vannkilden er islagt.*
- Ved ombygging og nyanlegg av skogsveier skal hensyn til drikkevann vektlegges.*

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Sikringszone drikkevann H110_01 Lyseren

Sone 0: Områdene langs vannkanten i Lystadvika og Rudsvika med tilførselsbekker

Husdyrhold tillates ikke nærmere enn 10 meter fra vannkanten.

Sone 1: 100 meters sone fra vannkanten av Lyseren og tilførselsbekker

- a) Lagring av avløpsslam er forbudt. Eventuelle planer om nye lager av husdyrgjødsel må forelegges vannverkseier og lokal drikkevannsmyndighet for godkjenning før oppføring.
- b) Nedgravde oljetanker er forbudt.
- c) Kjemikalier, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser etc. som ved lekkasje kan forurense drikkevannet skal oppbevares i tanker med doble vegger eller på tett underlag med kanter høye nok til å samle opp hele emballasjens/tankens innhold. Emballasjen/tanken skal være lett å inspisere for lekkasjer.

Sone 2: Hele nedbørsfeltet, inkludert Lyseren

- a) Anleggsvirksomhet som masseuttak/-uttak og bakkeplanering er ikke tillatt, med mindre det gjelder offentlig vei, vann og avløp eller vannverkens drift. Tiltakene skal ikke påvirke vannkvaliteten negativt.
- b) Nedgravde oljetanker under 3200 l skal tilfredsstille samme krav til sikring og kontroll som tanker større enn 3200 l (iht. forurensningsforskriften del 1, kap. 1).

§ 3.2 Sikringszone, område for grunnvannsforsyning, H120 (pbl. § 11-8 a)

Formålet med bestemmelsene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemene. Bestemmelsene gjelder for Mjær, Raknerudbekken, Haakaasbekken, sørlige deler av Øyeren samt Sandstangen inkludert sikringszone sjø.

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt grunnvannsforsyningen i Indre Østfold kommune:

- a) Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor sikringssonen.
- b) Arealbruksendringer og tiltak som krever større natur-/terrengingrep skal utredes med hensyn til drikkevannsinteressene. Planer om slike tiltak må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjenning før oppstart.
- c) Ny næringsvirksomhet skal ikke etableres dersom det er fare for forurensning eller forverring av vannkvaliteten. Nye planer må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjenning.
- d) I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten, eksempelvis utsetting av fisk.

Retningslinjer:

- i. *Innenfor sikringssonene er det spesielt viktig at transport og lagring av kjemikalier, husdyrgjødsel, avløpsslam, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser gjøres på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensning av vannforekomster. Dette gjelder også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter. Vask av maskiner eller andre kjøretøy samt beholdere og utstyr som har inneholdt olje, drivstoff, kjemikalier eller plantevernmidler må gjøres på en slik måte at det ikke fører til forurensning av vannforekomster.*

- ii. *Alle planer om arrangementer og aktivitet der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktiviteten kan tillates. Dette gjelder også når vannkilden er islagt.*
- iii. *Ved ombygging og nyanlegg av skogsveier skal hensyn til drikkevann vektlegges.*

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Sikringssone grunnvannsforsyning H120-01 Øyeren

Sone 0: Ytterste del av Sandstangen

- a) All motorisert ferdsel og parkering i denne sonen er forbudt med unntak av i forbindelse med nødvendig vedlikehold godkjent av vannverkseier.
- b) Telting og camping er forbudt.
- c) Det er forbudt å lagre oljeprodukter og andre kjemikalier som f.eks. tennvæske, bensin og diesel.
- d) Bålbrenning og andre aktiviteter som utgjør brannfare er ikke tillatt.

Sone 1: Øyeren - sikringssone sjø

Ankring av båt eller annen farkost i denne sonen er ikke tillatt.

Sone 2: Nedbørsfeltet til Raknerudbekken og Haakaasbekken

Nedgravde oljetanker under 3200 l skal tilfredsstillende samme krav til sikring og kontroll som tanker større enn 3200 l (iht. forurensningsforskriften del 1, kap. 1).

Sikringssone grunnvannsforsyning H120-02 Mjær

Sone 0: Brønnområde og sikringsområde sjø

- a) På brønnområdet skal det kun foregå aktivitet som er knyttet til driften av vannforsyningsanlegget.
- b) Det er ikke tillatt med graving, utfylling, mudring mv. i strandsonen eller på bunnen av Mjær innenfor området som anvist på kart over soneområdene.

Sone 1: Infiltrasjonsområde

Brønnenes infiltrasjonsområde, hvorfra det meste av grunnvannet permanent eller tidvis kan nå frem til brønnen.

- a) Beiting tillates ikke nærmere enn 10 meter fra vannkanten.
- b) Det er ikke tillatt med utendørs deponering av avfall/avløpsslam. Bruk av avløpsslam og bløt husdyrgjødsel er ikke tillatt. Det gis åpning for bruk av tørr/kompostert husdyrgjødsel i moderate mengder, i samsvar med gjødslingsplan.
- c) Anleggsvirksomhet som masseuttak/-uttak og bakkeplanering er ikke tillatt, med mindre det gjelder offentlig vei, vann og avløp eller vannverkets drift. Tiltakene skal ikke føre til negativ påvirkning på vannkvaliteten.
- d) Kjemikalier, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser etc. som ved lekkasje kan forurense drikkevannet, skal oppbevares enten i tanker med doble vegger eller på tett underlag med kanter høye nok til å samle opp hele emballasjen/tankens innhold. Emballasjen/tanken skal være lett å inspisere for lekkasjer.

Sone 2: Sikringsområde

Område som omfatter områder hvor det kan dreneres vann mot grunnvannsmagasinet.

- a) Anleggsvirksomhet som masseinntak/-uttak og bakkeplanering er ikke tillatt, med mindre det gjelder offentlig vei, vann og avløp eller vannverkenes drift. Tiltakene skal ikke påvirke vannkvaliteten negativt.
- b) Nedgravde oljetanker under 3200 l skal tilfredsstillende samme krav til sikring og kontroll som tanker større enn 3200 l (iht forurensningsforskriften del 1, kap. 1).

Sikringszone drikkevann H120-03 Monaryggen

- a) Innenfor hensynssonen tillates ikke industriell virksomhet som kan forurense grunnvannsmagasinet.
- b) Lagring og fylling av drivstoff, olje og kjemikalier kan bare skje i anlegg som er sikret mot uhell med membran og oppsamlingssystemer. Nedgravde oljetanker tillates ikke.

§ 3.3 Faresone ras- og skredfare (kvikkleire) H310 (pbl § 11-8 a)

Ved arealplanlegging innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i henhold til krav i Byggt teknisk forskrift (TEK). Skredfare utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere.

Retningslinje:

Faren for kvikkleireskred er ikke begrenset til hensynssonen. Store deler av kommunen ligger under marin grense, og det er stor sannsynlighet for marin leire. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesak i disse områdene må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. Krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

§ 3.4 Faresone flom H320 (pbl § 11-8 a)

Etablering av ny bebyggelse/boenheter eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates ikke innenfor faresone H320 flomfare på plankartet. Dette gjelder ikke dersom det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i den til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift. Temakart Flom og NVEs rapport nr. 3/2022 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.

§ 3.5 Faresone brann- og eksplosjonsfare H350 (pbl § 11-8 a)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykker kreves, før offentlig ettersyn i reguleringsplaner, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

§ 3.6 Faresone skytebane H360 (pbl § 11-8 a)

Ved bruk av skytebaner er fareområdene (H360) ikke åpne for allmenn ferdsel.

§ 3.7 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl § 11-8 a)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger.

Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm).

Ved valg av bygningsmessige løsninger skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.

§ 3.8 Hensynssone friluftsliv, H530 (pbl § 11-8 c)

Retningslinje:

Innenfor områder vist som hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.

§ 3.9 Hensynssone grønstruktur, H540 (pbl § 11-8 c)

Retningslinje:

Hensynssonen skal ivareta landskapshensyn knyttet til grøntbelte langs innfartsåren vestfra på Fv 128. I dette området skal eksisterende vegetasjon ivaretas, også med tanke på å opprettholde en vegetasjonsskjerm mellom vei og bebyggelse. Behov for reetablering av vegetasjon vil bli vurdert i de enkelte tiltak.

§ 3.10 Hensynssone landskap, H550 (pbl § 11-8 c)

3.10.1 H550_1, Kulturhistoriske landskap av regional betydning (KULA)

Retningslinje:

Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Landskapsverdiene skal legges til grunn for behandling av enkeltsaker innenfor området. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres.

3.10.2 H550_2, Sandstangen og ravinene i øst

Retningslinje:

I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart. Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg og tilbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskap dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt.

3.10.3 H550_3, Monaryggen

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, siktlinjer, kulturminner og friluftstinteresser ivaretas.

3.10.4 H550_4-1 til 4-10 i Askim

Retningslinje:

Ved all arealomdisponering i områder som inngår i hensynssone landskap og natur skal «[Grønn kartlegging](#)» datert 09.01.2007 benyttes som grunnlag for vurdering av saker om endret arealdisponering. Det skal tas særskilte hensyn til landskap og naturverdier.

3.10.5 H550_6, Lunde i Eidsberg

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, siktlinjer, kulturminner og friluftsjnteresser ivaretas.

§ 3.11 Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560 (pbl § 11-8 c)

3.11.1 H560_1-1 til 1-4, spredningskorridorer i jordbrukslandskapet

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen må spredningskorridorer for vilt og andre arter sikres ved arealbruksendringer.

3.11.2 H560_2-1 til 2-18, vilttrekk

Retningslinje:

Det tillates ikke tiltak som forringer viltets mulighet til å krysse E18.

3.11.3 H560_03-1 og 3-2, viktige naturtyper

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates endret bruk og nye tiltak som forringer naturmangfoldet og sammenhengende leveområder for arter.

3.11.4 H560_04-1 og 4-2, langs jernbanelinja v/ Slitu og nordøst for Lauslettkrysset i Eidsberg

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates endret bruk og nye tiltak som forringer naturmangfoldet og sammenhengende leveområder for arter.

§ 3.12 Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570 (pbl § 11-8 c)

Generelle retningslinjer:

- a) *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*

- b) *Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at området kulturhistoriske verdier ikke forringes. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstyking og fragmentering av kulturlandskapene*
- c) *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres.*

3.12.1 H570_2-1, Spydeberg, Stasjonsgata

Retningslinje:

Hensynssonen skal ivareta Stasjonsgatas karakteristiske bygningsmiljø og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger dette. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og -proporsjoner.

3.12.2 H570_2-2, Spydeberg, Langlis vei

Retningslinje:

Hensynssonen skal ivareta strøkskarakteren i Langlis vei og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger denne. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og -proporsjoner.

Søknad om riving, oppføring og endring av bygninger, samt oppretting av ny eiendom i hensynssonen skal oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse, særlig med tanke på konsekvenser for Stasjonsgatas og/eller Langlis veis karakter.

3.12.3 H570_3-1, Monaryggen

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen skal det, ved eventuelle tiltak, tas hensyn til kulturmiljøet som knytter seg til Monaryggen. Nye bygninger og anlegg skal ikke forringe kulturmiljøet. Eventuelle tiltak skal avklares med kulturminnemyndigheten.

3.12.4 H570_4-1 – 4-7, Askim

Retningslinje:

- i. *Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.*
- ii. *Ved planlegging og utbygging av tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §1-6 skal kulturminnene og kulturmiljøene innenfor sonene i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig stedsutviklingsperspektiv.*
 - a) *Detaljerte forutsetninger for bevaring bør avklares i reguleringsplan.*
 - b) *Ved behandling av søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra Fylkeskonservator.*
 - c) *Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse.*

3.12.5 Alle øvrige hensynssoner i 570-serien

Retningslinje:

- i. I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart.
- ii. Byggetiltak etter § 20-1 kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg og tilbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.
- iii. Elementer som åpne bekker, steingjerder, spesielle trær eller andre kulturlandskapselementer skal i størst mulig grad bevares.
- iv. Kulturminnene og kulturmiljøene skal i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig stedsutviklingsperspektiv.
- v. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskap dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt..

§ 3.13 Hensynssone sikring av mineralressurser, H590(pbl § 11-8 tredje ledd c)

Retningslinje:

Hensynssonene H590 omfatter områder med drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.

§ 3.14 Båndleggingszone etter naturmangfoldloven, H720 (pbl § 11-8 tredje ledd d)

Områdene er vernet i samsvar med lov om naturvern. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

§ 3.15 Båndleggingszone etter lov om kulturminner, H730 (pbl § 11-8 tredje ledd d)

3.15.1 Automatisk fredete kulturminner

Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmede automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

3.15.2 Fredete bygninger og anlegg

- a) Tomter og Hovin kirke er fredet. Eidsberg, Hobøl og Trøgstad middelalderkirker og -gravplasser er automatisk fredet. Disse skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser.
- b) Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging av kister kun tillatt i enkeltgraver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Dersom det kan dokumenteres at det tidligere er satt ned kiste i en grav som ikke har vært i bruk etter 1945, kan urnenedsettelse tillates i graven. Dette forutsetter at det er kjent hvor i graven kisten står, slik at borehullet for urnen ikke vil skade intakte kulturminner. Urnen skal settes over den eldre kisten.
- c) Bygninger og anlegg på Høytorp fort er fredet i forskrift fastsatt av Riksantikvaren 21. desember 2001.

Retningslinjer:

- i. *Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de fredete bygninger og anlegg med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.*
- ii. *Alle tiltak innenfor båndleggingssonene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kulturminnenes omgivelser skal det tas hensyn til kulturminnenes plassering og virkning i landskapet.*

§ 3.16 Båndleggingssone etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner H735 (pbl § 11-8 tredje ledd d)

Retningslinje:

Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven), jf. LOV 2009-06-05-03-35.

§ 3.17 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer H810 (pbl § 11-8 tredje ledd e)

3.17.1 H810_1, Monaryggen syd

I hensynssonen skal det samarbeides om utarbeidelse av én felles helhetlig reguleringsplan for hele området.

§ 3.18 Sone for omforming og fornyelse H820 (pbl § 11-8 tredje ledd e)

3.18.1 H820_1, Spydeberg

Hensynssonen skal ivaretas omformingsprosesser i sentrum, særlig med tanke på økt fortetting og utvikling av sentrumsfunksjoner som forretninger og tjenesteyting. Det skal tilstrebes en balansert utvikling av sentrumsfunksjoner langs hele Stasjonsgata, som er det sentrale byrom i hele sonen.

3.18.2 H820_2, Askim

Innenfor sonen skal det være publikumsrettete funksjoner i første etasje. Fasadene skal være aktive og gis en attraktiv utforming. Gode solforhold i byrom og gater i tilliggende byrom skal være en viktig premisse for utformingen av bebyggelsen.

Retningslinje:

Minimum 30 % BRA (bruksareal) av bebyggelsen innenfor H820_1 skal være avsatt til publikumsrettet virksomhet.

4. Generelle bestemmelser

§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

- a) I områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplaner som omfatter vassdragsnære områder, skal sikre allmennhetens interesser og muligheter for opphold og ferdsel i strandsonen.
- b) I området avsatt til LNF-spredd ved Kykkelsrud i gamle Askim kommune, felt SB1, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.
- c) I områdene avsatt til kombinert bygge- og anleggsformål ved Østreng og Brødremoen i gamle Eidsberg kommune, felt KBA 8 og KBA 9, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd ikke finne sted før områdene inngår i en helhetlig reguleringsplan. Planen skal gi retningslinjer som ivaretar hensynet både til grusressurser og de gjenværende kulturminnene. Planen skal utarbeides i samråd med fylkeskommunen.

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10, nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

- a) Tiltak uten krav om ansvarlig søker, jf. pbl § 20-4, med unntak av oppretting av ny grunneiendom, jf. pbl § 20-1 m). Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.
- b) Innløsning av festetomter, jf. tomtefesteloven § 32.
- c) Arealoverføring jf. pbl § 20-1 m).
- d) Tiltak unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl § 20-5.
- e) Opprettelse av én ny eiendom fra eksisterende grunneiendom i boligområder. Både den nye eiendommen og resteieendommen skal ha en minimumsstørrelse på 700 m². Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.
- f) Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 2 boenheter. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.
- g) Inntil 300 m² BRA nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler og omsorgsboliger. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.
- h) Inntil 300 m² BRA tilbygg/påbygg til næringsbygg. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.
- i) Utvikling av fritidsbebyggelse i område for eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i pkt. 5.8. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.
- j) Oppføring av mindre tiltak på jernbanen for drift, vedlikehold og fornyelse av spor og tekniske anlegg, inkludert oppføring av mindre konstruksjoner.

- k) Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme/lavvo eller lignende, samt badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.

§ 4.3 Utbyggingsavtaler, (pbl § 11-9 nr. 2)

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan.

Retningslinje:

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om:

- *teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, trafikksikkerhetstiltak m.m.*
- *blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv*
- *kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer*
- *krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming*
- *kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg, herunder energieffektive og miljøvennlige løsninger*
- *antall enheter, største og minste boligstørrelse*
- *overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn*
- *fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris*
- *kommunal tilvisningsrett for boliger*
- *forskuttering av kommunale tiltak*
- *utbyggingstakt*

4.3.1 Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.4 Folkehelse

I alle arealplaner skal det legges til rette for å fremme befolkningens helse, med gode boliger og inkluderende og gode grøntarealer (møteplasser), beskytte mot risikofaktorer, fremme faktorer som virker positivt på helse og livskvalitet, og bidra til en mer rettferdig og jevnere sosial fordeling av faktorer som påvirker helsen.

4.4.1 Sosiale boformer

- a) Ved regulering av boliger i sentrumsformål, kombinerte formål og boligformål kan minstekravet for boligstørrelser fravikes dersom det etableres sosiale boformer/bofellesskap, hvor en gruppe boenheter er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer.
- b) Et bofellesskap skal bestå av seks eller flere boenheter. I bofellesskap tillates boenheter på minimum 30 m². Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.
- c) Det skal avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m² fellesareal per boenhet.

Retningslinje:

Utforming og lokalisering av sosiale boformer bør sees i sammenheng med aktuell beboergruppe. For enkelte beboergrupper, som eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne, bør det avsettes areal for servicefunksjoner og tjenester.

Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:

- a) kvaliteter som tilfredsstillende behovene til et fellesskap av beboerne*
- b) minimum et stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter*
- c) minimum 1 felles gjesterom per påbegynte 10 boenheter*
- d) arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal*
- e) rolig oppholdsareal tilbaketrasket fra lekeareal og gangsoner*

Et felles oppholdsrom bør ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal. Alle boenheter bør ha direkte tilgang til innendørs fellesarealer, eller via innvendig trapp/heis.

§ 4.5 Estetikk og miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6 og 7)

- a) Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i luften, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås.
- b) Farger skal være en integrert del av planleggingen for økt lesbarhet, universell utforming, variasjon og gode visuelle kvaliteter.

Retningslinje:

- i. Alle nye byggverk, bo- og bymiljøer og ombygging av eksisterende skal være preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert – i seg selv og i sammenheng med omgivelsene.*
- ii. Der fargepaletter foreligger benyttes disse (Tomter, Askim)*
- iii. For nye boligfelt og andre steder benyttes Stasjonsbyens fargerom og karakter*
- iv. For Mysen skal farge- og materialbruk være tilpasset den historiske byggeskikken.*

§ 4.6 Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- a) Overvann skal tas hånd om og fordrøyes på egen grunn tomt/eiendom. Tilførsel av overvann til det offentlige overvannsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger i tråd med tretrinnsstrategien:
 - Infiltrere små nedbørsmengder
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- b) [Overvannsveileder for Indre Østfold kommune](#) skal legges til grunn for alle utbyggingstiltak, og ved utarbeidelse av reguleringsplan. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering, inkludert overflatebaserte løsninger.
- c) Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.
- d) Etablering av tette flater, som f.eks. asfaltering, skal unngås, og begrenses til et minimum.
- e) Krav til blågrønn faktor skal fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan.

Retningslinjer:

- i. Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.
- ii. Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil.
- iii. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

§ 4.7 Flomveier (jf. pbl § 11-9, nr. 6 og 8)

- a) Flomveier skal dimensjoneres for 100-års flom med klimafaktor 1,5.
- b) Eksisterende flomveier skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier skal eksisterende flomveier ivaretas. I tillegg skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.
- c) Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.
Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.
- d) Det er ikke tillatt med bekkelukking. Der det er hensiktsmessig kan lukkede bekker åpnes og gjenåpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.
- e) Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til [Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#) (NVE 2022).

§ 4.8 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4)

- a) Områder avsatt til eller regulert til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende og i samsvar med forurensningsloven. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.
- b) Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse kan gis. Ved trinnvis utbygging av boligområder må lekeplasser og felles uteoppholdsareal opparbeides med en andel tilsvarende bebyggelsen som er ferdigstilt.
- c) Før bygninger tas i bruk skal atkomst være tilrettelagt for gående og syklende.
- d) Innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg over 500 m² BRA, og ved hovedombygging av bygninger 500 m² BRA.
- e) Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.
- f) Der reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett kan kommunen kreve at tilgrensende veiarealer reguleres. Gang- og sykkelforbindelser skal da sikres og ivaretas, og det skal vurderes om sykkelanlegg skal separeres fra andre kjørende og gående.
- g) Utbyggingsområder:
Boligområder avsatt som **Framtidig** i kommuneplanen, der det ikke foreligger en vedtatt reguleringsplan, kan utvikles i den rekkefølge og med de boligtyper som vist i tabellen under:

Felt	Navn	Tillatte boligtyper	Antall daa	Antall boenheter veil.	Rekkefølgebestemmelser - antall boenheter			
					2023 - 2026	2027-2030	2031-2034	Etter 2034
B0-1	Skjelfoss/ Ringvoll	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	148	220	70	50	50	50
B0-2	Berg/ Brødholt	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	39	75	Kan åpnes for utbygging etter 2034			75
B0-4	Wegger	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	44	90	Kan åpnes for utbygging etter 2034			90
B-05 Nåværende	Solbergåsen	Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse	645	870	40	100	100	630
B0-6	Thonsåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	300	450	0	0	115	335
B0-7	Eikebergåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	251	375	Kan åpnes for utbygging etter 2034			375
B0-8	Essen gartneri	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	30	30	Kan åpnes for utbygging etter 2034			30
B1-2	Rom Nordre	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	126	250	80	80	90	0
B1-3	Stenbøl	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	34	70	Kan åpnes for utbygging etter 2034			70
B1-4	Ihlenåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	106	210	Kan åpnes for utbygging etter 2034			210
B1-5	Kolstadkrysset	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	5	10	Kan åpnes for utbygging etter 2034			10
B1-6	Kolstadkrysset	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	5	25	Kan åpnes for utbygging etter 2034			25
B1-8	Katralveien sør	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	10	15	Kan åpnes for utbygging etter 2034			15
B1-9	Henstad skog	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	3	5	Kan åpnes for utbygging etter 2034			5
B1-10	Glomviklia	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	16	15	15	0	0	0
B1-13	Tømmeråsen II	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	25	50	Utbygging iht. planbestemmelse 4.8 k).			50
B2-1	Susebakke	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	116	175	0	50	50	75
B2-2	Morstong/ Slitu	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	47	70	0	20	20	30
B3-1	Tveitåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	101	150	Kan åpnes for utbygging etter 2034			150
B3-4	Skramrudåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	23	35	Kan åpnes for utbygging etter 2034			35
B3-5	Gopperud	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	20	30	Kan åpnes for utbygging etter 2034			30

Felt	Navn	Tillatte boligtyper	Antall daa	Antall boenheter veil.	Rekkefølgebestemmelser - antall boenheter			
					2023 - 2026	2027-2030	2031-2034	Etter 2034
B3-6	Del av Kirkebyåsen øst	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	18	25	Kan åpnes for utbygging etter 2034			
B3-7	Skjennem	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	33	50	Kan åpnes for utbygging etter 2034			
B4-2	Finnestad	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	22	22	4	8	8	2

- h) Videre detaljregulering av Solbergåsen skal skje på en måte som gjør at man unngår tap av dyrka mark.
- i) Dersom utbygging av planområdet Hakabru (PlanID 012220100002) blir igangsatt, åpnes Langseter felt B3-9 for utbygging først når Hakabru er 70 % ferdigstilt. Dersom utbygging av Hakabru ikke igangsettes innen 2025, kan Langseter åpnes for utbygging.
- j) Åsen skog felt B4-4 A kan åpnes for utbygging i 2027. I reguleringsarbeidet skal det sikres at vilttrekk og andre naturverdier ivaretas. Felt B kan først igangsettes når 70 % av felt A er ferdigstilt.
- k) Tømmeråsen II, B1-13, kan igangsettes når 70 % av Tømmeråsen I gbnr .46/51 (PlanID 301420200003) er ferdigstilt.
- l) For framtidige kombinerte formål og framtidige sentrumsformål som inkluderer boligformål, skal rekkefølge for utbygging avklares i reguleringsplan.

§ 4.9 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Generelle bestemmelser:

- a) For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for sykler og biler iht. tabell 1 og 2 nedenfor. I overgangen mellom soner fastsettes parkering etter en konkret vurdering.
- b) For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal parkeringskrav for sykkel og bil og krav til ladeinfrastruktur fastsettes i reguleringsplan.
- c) Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

Tabell 1: Krav til antall P-plasser for bil	Grunnlag per parkeringsplass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum		Kjede/rekkehusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhusbebyggelse Næring utenfor sentrumsformål
		SF2-1 SF3-1	Øvrige		
Bolig under 60 m ² BRA	Boenhet	Min. 0,2 Maks. 0,7	Min. 0,5 Maks. 1,0	Min. 1 Maks. 2	Min. 1
Bolig over 60 m ² BRA	Boenhet	Min 0,5 Maks. 1	Min. 0,7 Maks. 1,5	Min. 1,5 Maks 2,5	Min. 2
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,2 Maks. 0,5	Min. 0,2 Maks. 0,5	Min. 0,5	
Parkering for bildeling	Per 30 boenheter	Min. 1	Min. 1		
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 0,3 Maks. 0,5	Min. 0,3 Maks. 1		Maks. 2

Tabell 2: Krav til antall P-plasser for sykkel	Grunnlag per parkeringsplass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum	Kjede/rekkehusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhusbebyggelse Næring utenfor sentrumsformål
Bolig under 60 m ² BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bolig over 60 m ² BRA	Boenhet	Min. 2,5	Min. 2,5	Min. 2,5
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,5	Min. 0,5	Min. 0,5
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 3		Min. 2

4.9.1 Bestemmelser for bilparkering:

- a) Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser, der trafikkforholdene tilsier det.
- b) I parkeringsanlegg skal minimum 5 % av plassene, og aldri færre enn 2 plasser, være reservert for forflytningshemmede. Antallet skal rundes av oppover.
- c) Ved nybygg i sentrumssonene skal parkering etableres i kjeller.
- d) I parkeringsanlegg skal hver plass være minimum 2,5 x 5 m. For individuell parkering skal det avsettes 3 x 6 m pr. plass. Parkering for forflytningshemmede skal være minimum 4,5 x 6 m. I private lukkede anlegg kan parkering for forflytningshemmede være minimum 4,5 x 5 m. Behovet for større parkeringsplasser reservert beredskapskjøretøy, vare- og tjenestelevering, beboere med varebil e.a. vurderes i hvert prosjekt i tråd med gjeldende forskrifter og normer.
- e) Parkeringsplasser avsatt for beboere i felles parkeringsanlegg for bolig skal etableres enten med ladepunkt eller med opplegg som gir mulighet for senere etablering av elbillading. Minst 50 % av plassene skal ha etablert ladepunkt før det kan gis brukstillatelse.
- f) Ved regulering av næringsområder skal behov for ladeinfrastruktur beskrives, og det skal sikres tilstrekkelig og hensiktsmessig ladeinfrastruktur i reguleringsplan.
- g) Det kan etableres areal til bildeling som supplement ved lav parkeringsdekning. Innenfor Sentrumssonene kan parkeringsbehovet for boliger løses ved at det etableres tinglyste biloppstillingsplasser for bildeling. 1 biloppstillingsplass for bildeling kan erstatte minimumskravet om inntil 4 ordinære biloppstillingsplasser.
- h) Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkering for næringsformål på egen tomt blir betalt inn en sum per manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret fastsetter hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

Retningslinjer for bilparkering:

- i. *I by og tettsted bør parkering planlegges samlet i parkeringsanlegg og plasseres ved inngang til felt. Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til gang- og sykkelnett eller kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.*
- ii. *Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.*

4.9.2 Bestemmelser for sykkelparkering:

- a) Sykkelparkering for beboere skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelsen er kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegg for bil.
- b) Der det er krav om 10 eller flere sykkelparkeringsplasser for beboere skal det etableres stativ til alle syklene med mulighet for å låse fast ramme og hjul, minst 50 % av plassene

være innvendig eller overbygget, minst 20 % av plassene skal være store nok til å kunne parkere lastesykler og sykkelvogner.

Retningslinjer for sykkelparkering:

Parkeringsanlegg for sykkel bør utformes etter Statens Vegvesens håndbok V122 eller senere oppdateringer av denne:

- i. Gjesteparkering og sykkelparkering for næring bør ligge under tak og i nærheten av inngang.*
- ii. Det bør etableres mulighet for å lade elsykler og elektriske rullestoler i nærhet av sykkelparkering for bolig.*
- iii. Bod-areal i henhold til krav i teknisk forskrift kan ikke erstatte sykkelparkeringsplasser.*

§ 4.10 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

4.10.1. Byggegrenser langs vei

Avstandene skal regnes fra midtlinje i nærmeste kjørebane, gang- eller sykkelvei. Følgende byggegrense gjelder dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan:

- a) Langs E18 gjelder en byggegrense på 100 meter
- b) Langs RV22 og FV128 gjelder en byggegrense på 50 meter.
- c) Langs fylkesveier som inntil 1. januar 2010 var riksveier gjelder en byggegrense på 50 meter. Dette gjelder FV115, FV120, FV122, FV124, FV129 og FV151.
- d) Langs øvrige fylkesveier gjelder en byggegrense på 15 meter.
- e) Langs kommunale veier gjelder en byggegrense på 15 meter utenfor tettbebygde strøk. I tettbebyggelse er byggegrensen 8 meter.
- f) For reguleringsplan «Sydsideplanen», planID 012419630001, gjelder en byggegrense på 8 meter.

4.10.2 Byggegrense langs jernbane

Byggegrensen er fastsatt i jernbaneloven, og er satt til 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense.

4.10.3 Byggegrense rundt nettstasjoner

Det må være en avstand på minimum 5 meter mellom bygning og nettstasjon. Det tillates ikke noen form for byggetiltak innenfor denne avstanden uten skriftlig tillatelse fra netteier (herunder terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm.).

4.10.4 Byggegrense mot andre tekniske anlegg

For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

4.10.5 Byggegrense mot vassdrag

Langs vassdrag gjelder følgende byggegrenser for tiltak etter pbl § 1-6:

- a) 100 meter i områder avsatt til LNF langs Øyeren, Øgderen/Hemnessjøen, Lyseren og Mjær.

- b) 50 meter i områder avsatt til LNF langs andre innsjøer og tjern, samt Glomma, Hæravassdraget og Morsavassdraget.
- c) 20 meter i områder avsatt til LNF langs andre vassdrag og bekker med årssikker vannføring.
- d) I byggeområder for eksisterende fritidsbebyggelse gjelder en byggegrense på 30 meter.
- e) I øvrige byggeområder gjelder en byggegrense på 20 meter dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- f) Avstanden regnes fra vannkant ved normalvannstand målt i horisontalplanet.

Forbudet gjelder ikke:

- i. Fasadeendringer.
- ii. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
- iii. Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk og fiske.

Retningslinje:

NVE Atlas Elvenett kan benyttes for å finne ut om bekker har årssikker vannføring.

§ 4.11 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

4.11.1 Grunnforhold

Ved regulering i områder under marin grense skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivaretatt, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred), eller etterfølgende revisjoner.

§ 4.12 Naturmangfold og karbonrike arealer (pbl 11-9 nr. 6)

Konsekvenser for naturmangfold og utslipp av klimagasser skal vurderes i alle planer.

Retningslinjer:

- i. *Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder skal legges til grunn behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal komme frem av saksutredningen.*
- ii. *Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.*
- iii. *Temakart for karbonrike arealer viser hvor man kan forvente å finne svært karbonrike og middels karbonrike arealer. Svært karbonrike er arealer med en prognose over 500 tonn CO₂-ekvivalenter pr hektar i utslipp ved fullstendig nedbygging, beregnet over 20 år med beregningsmetode fra Miljødirektoratet i M-989:2020. Middels karbonrike arealer tilsvarer en prognose mellom 300 til 500 tonn CO₂-ekvivalenter pr hektar over 20 år etter samme beregningsmetode. Prognose som følger reguleringsplan, må gjennomføres med de samme beregningsregler og inngangsverdier som temakartet. Vurderinger må gjøres lokalt for det enkelte areal.*

§ 4.13 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

4.13.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 legges til grunn for planleggingen. Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles ved søknader om tiltak.

4.13.3 Gul støysone – vurderingssone

a) Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- i. Minste uteoppholdsareal (MUA) for bygninger med støyfølsomt bruksformål skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.2
- ii. Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- iii. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)

b) Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- i. Tiltaket fører ikke til flere boenheter
- ii. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- iii. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift (TEK).

Retningslinje

Gul støysone omfatter områder hvor deler av arealene grenser opp til trafikkerte veier og jernbane. Planleggingen skal bidra til at ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i områder hvor avvik fra T-1442/2021 ikke er nødvendig. Innenfor en stor del av eksisterende byggeområder vil det være ønskelig at det tillates en viss fortetting på tomter som er utsatt for støy innenfor gul sone. I disse områdene vil det stort sett være gode muligheter for stille side for bebyggelsen slik at uteoppholdsarealer oppfyller krav om støynivå opp til L_{den} 55 dB.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

4.13.4 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt i bestemmelse 4.13.3.

a) Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

b) Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

4.13.5 Avviksområder for støy

Innenfor sentrumsformål kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, med unntak av nye skoler og barnehager, oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.
- Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder skal ivaretas iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift (TEK).

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven.

§ 4.15 Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Krav om universell utforming jf. gjeldende plan- og bygningslov og byggt teknisk forskrift skal ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og til tilstøtende eiendommer.

§ 4.16 Forholdet til jordloven

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder bestemmelsene i jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger godkjent reguleringsplan.

§ 4.17 Kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

4.17.1 Kulturminner og kulturmiljøer fra nyere tid

- Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.
- For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.
- Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.
- Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i relasjon til bevaringsverdige eller fredete

bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

- e) Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

Retningslinjer

- i. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850) er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.*
- ii. Kulturminneplanene viser enkeltbygninger med kulturhistorisk verneverdi. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.*
- iii. Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 eller kulturmiljø H570.*

§ 4.18 Deponi av masser og råstoffutvinning (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

- a) Områder som skal brukes til deponier og råstoffutvinning, skal være regulert til formålet før de kan tas i bru. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.
- b) Massedeponier skal legges til steder i terrenget der de etter kommunens skjønn gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
- c) Massedeponier som berører dyrka eller dyrkbar mark eller skog skal tilbakeføres til LNF-områder etter avsluttet mottak.
- d) Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.
- e) Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemtak/massesorteringsanlegg.
- f) Slam fra byggegrøper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag

Retningslinje:

- i For bygge- og anleggstiltak som genererer overskuddsmasser, skal det utarbeides massehåndteringsplan som inkluderer:*
 - *håndtering av matjord*
 - *miljørisikovurdering*

- tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer
- ii Massedepoier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak.
- iii Med massedepoier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.

§ 4.19 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. § 11-9 nr.8)

For planer om utbygging som medfører omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord skal det utarbeides matjordplan som følger planprosessen.

Retningslinje:

Veiledende tema for matjordplan er:

- i. *Beskrivelse av matjorda i planområdet*
- ii. *Vurdering av mottaksområder*
- iii. *Beskrivelse av mottaksområdet*
- iv. *Bruk av matjord fra planområdet*
- v. *Utførelse av jordflyttingen*

§ 4.20 Teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 4 og 8)

- a) I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- b) I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- c) Indre Østfold kommunes [VA-norm](#) gjelder for arbeid på kommunale VA-ledninger.

§ 4.21 Skilt og reklameinnretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

- a) Der det monteres flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal skiltene i størst mulig grad ha samme utforming og være avstemt i forhold til hverandre. Skilt skal harmonere med bygningen og miljøet ellers.
- b) Antall skilt skal vurderes i forhold til bygningens størrelse.
- c) Skilt/reklame i form av lyskasser kan tillates på bygninger der slike skilt ikke dekker mer enn en rimelig del av fasaden. Lyset må ikke virke generende, og lysstyrken må tilpasses omgivelsene.
- d) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og monteres slik at underkanten er minst 3,0 m over trafikkareal. Uthengsskilt skal ha en maksimumsstørrelse på 0,6 m².
- e) Takskilt tillates ikke plassert på mønet. Skilt på gesims eller takflate kan tillates dersom det lages av frittstående bokstaver.
- f) På fredete eller bevaringsverdige bygninger tillates ikke skilt på gesims, takflater eller skilt/reklame i form av lyskasser.
- g) Blinkende eller bevegelige lysskilt tillates ikke.
- h) Flagg/vimpler med reklameinnslag bør ikke dominere bebyggelse/miljø. Plassering skal ikke være til hinder for ferdsele.
- i) Frittstående reklameinnretninger tillates ikke satt opp i gang-/kjøreareal.
- j) I næringsområder tillates det oppsatt frittstående skilt. Høyden må tilpasses bebyggelsen.

5. Bestemmelser knyttet til arealformål (jf. pbl §§ 11-9, 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt.1)

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1, inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

- a) I områder som på plankartet er markert som eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Formålet inkluderer bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.
- b) Ved regulering der planen åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning basert på blant annet trafikktegnninger.
 - i. Utredningen skal utarbeides av fagkyndige på trafikk.
 - ii. Utredningen skal definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.
 - iii. Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig søkelys på løsninger for kollektivtransport, gående og syklende. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.

Retningslinje

Med trafikkutredning, i denne sammenheng menes et dokument som beskriver nåværende trafikksituasjon i området og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikk-løsninger som er tilgjengelig. Det menes også en beskrivelse av hvilke veiløsninger som vil gi trafiksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres.

- c) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt.

Retningslinje

PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.2 Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 11-10)

5.2.1 Boenheter

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan som gjelder antall boenheter, tillates hver boligtomt som ligger i disse områdene, bebygget med to boenheter. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundærleilighet eller én tomannsbolig.

5.2.2 Grad av utnytting

I boligområder, der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m²) og/eller ikke angir høyere utnytting, skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 30 % av tomtens nettoareal inklusiv garasje/biloppstillingsplasser. I beregningen av %-BYA skal biloppstillingsplass på terreng beregnes med 18 m² pr plass.

5.2.3 Høyder

Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde eller større antall etasjer, gjelder følgende:

- Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 6,0 meter.
- Gesimshøyde for ark/takopplett/altan tillates inntil 8,0 meter innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate, og skal underordnes byggets mønehøyde.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bygninger tillates oppført i maksimum tre etasjer over terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 6 graders takvinkel (1:10).

5.2.4 Tak

Alle typer takformer er tillatt. Denne bestemmelsen gjelder foran bestemmelser om takform og takvinkler i reguleringsplanene som er vedtatt før 01.01.2020.

Takterrasser tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. Med takterrasse menes terrasse på flate tak. For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40 % av byggets BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

5.2.5 Garasje

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje, gjelder følgende:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller innlemmet i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

I det tilfellet garasjen er innlemmet i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

5.2.6 Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal
Boenhet på under 60 m ² BRA	Minst 50 m ² per boenhet
Boenhet på mellom 60 og 100 m ² BRA	Minst 100 m ² per boenhet
Boenhet på over 100 m ² BRA	Minst 150 m ² per boenhet

- b) Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
- c) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
- Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
 - Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
 - Regnbed og mindre vannflater
- d) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - Alt terreng brattere enn 1:3
 - Arealer på terreng som er smalere enn 5 meter
 - Arealer i rød støysone
 - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter
- e) Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.
- f) Utearealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, men skal også gi mulighet for skygge.
- g) For enkelttomter skal 50 % av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek.
- h) Uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer, plast bør ikke benyttes.
- i) Vegetasjon på uteoppholdsareal skal være allergi- og insektsvennlig, ta hensyn til årstidsvariasjoner og biologisk mangfold og ikke inneholde invaderende arter fra fremmedartslisten.
- j) Minste uteoppholdsareal (MUA) kan også etableres som fellesareal mellom flere boenheter. Småbarnslekeplass og private uteoppholdsarealer kan medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA). Det skal da settes av 5 m² pr. bolig til felles småbarnslekeplass men aldri mindre enn 100 m². Småbarnslekeplass skal ligge nær boligens inngang og ha trafiksikker tilgang fra alle boliger.

5.2.7 Lekeplasser og møteplasser

- a) Ved regulering og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer skal ved regulering avsettes på planen med eget formål: 1610 Lekeplass.

Nærlekeplass			Områdelekeplass/møteplass		
For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse	For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse
5 – 24 boenheter	100 meter	150 m ²	25 boenheter eller flere	200m	10m ² /enhet Minimum 500m ²
Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.			Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sykelbane/klatringsanlegg eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.		

- b) Lekeplasser skal ha solrik beliggenhet med sol på jevndøgn (21. mars og 23. september) klokken 15:00 på minst 50 % av arealet. Arealene skal være skjermet for sterk vind og snødrev. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 m skal ikke regnes inn som del av lekeareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over L_{den} 55 dbA. Før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse for bolig som lekeplass og uteoppholdsareal tilhører, skal arealene være ferdigstilt til bruk.
- c) Lekeplassene skal ha et parkmessig og grønt preg med trær, og være tilpasset med benker og stoler slik at møteplassen er tilpasset for flere aldersgrupper, og kan brukes til lek og samvær mellom barn og voksne. De skal være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper. Det skal være en god utforming som legger til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter.
- d) Småbarnslekeplass (0-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn.
- e) Ved vurdering av enkeltprosjekter og reguleringsplaner kan tilliggende gode lekearealer, også naturområder og skogsområder, tas med i vurderingen selv om disse ligger utenfor plangrensen, dersom følgende vilkår er til stede:
- Det må være eller etableres trafiksikker adkomst.
 - Arealene må være sikret mot bruksendring gjennom tinglysing, servitutt eller gjeldende regulering.
 - Arealene må ikke være overbelastet ut fra en helhetlig vurdering av det totale antall boliger som benytter det.
- f) Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.
- g) Lekeplass og lekeplassutstyr skal ha helse- og miljøvennlige materialer og tilfredsstillende gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Plast bør unngås.

§ 5.3. Bestemmelser for områder avsatt til sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9 nr. 5 og 8)

Prinsippene i byutviklingsstrategiene angitt i områdereguleringene i Askim, Mysen og Spydeberg, jf. pkt 2.3 bokstav f), skal ligge til grunn for all utviklingen i respektive sentrum. Prinsippene innebærer at sentrum skal ta vare på og utvikle bykjernen med tanke på levende bysenter, god bokvalitet og god fremkommelighet.

Ved ombygging av eksisterende og for nye bygg innenfor sentrumsformål skal det være et særskilt fokus på utforming av fasaden i første etasje, også der det ikke er publikumsrettet aktivitet.

Eksponerte fasader mot veier, gater, fortau og oppholdsarealer skal utformes med høy materialkvalitet og variasjon, og bidra til byens attraktivitet.

Ved regulering av nye arealer i områder avsatt til sentrumsformål, skal følgende være bestemmende for typologi, grad av utnyttning og bygningshøyder:

5.3.1 I byene: Askim felt SF2-1 og Mysen felt SF3-1

a) Grad av Utnyttning:

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BRA=400, og minimum % BRA=200 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 6 etasjer i disse områdene. I bygninger med mer enn 4 etasjer skal 5. og 6. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer.

- For bygninger med 4 etasjer +2 tilbaketrukne etasjer (4+2 etasjer) kan de tilbaketrukne 5. og 6. etasjene maksimalt ha et areal som utgjør 40 % av 4. etasjes areal. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 19 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.
- For bygninger med 4 etasjer +1 tilbaketrukket etasje (4+1 etasje) kan den tilbaketrukne 5. etasjen maksimalt ha et areal som utgjør 80 % av 4. etasjes areal. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 17 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.

Retningslinjer:

- Skala/typologi i områdene skal være Småbyskala+, 4-6 etasjer*
- Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
- Inntrukket 5./6. etasje skal gi liten fjernvirkning fra gateplan.*
- 30% av BRA bør være næringsareal. Ved forretning i 1. etasje skal det legges til rette for en høy første etasje med minst 3,5 m mellom gatenivå og etasjeskille.*
- For boliger i 1. etasje bør det tilrettelegges for en skjermingssone mellom bolig og offentlig byrom på min 0,5 - 1,0 m.*
- For boliger i 1. etasje skal gulvnivå mot offentlige gater, gatetun, torg park mv ligge 0,5 - 1,0 m over terreng. Boliger i 1. etasje skal ha alminnelig god tilgang på dagslys ved at det legges til rette for minst 2,7-3,0 m romhøyde.*

5.3.2 I tettsteder og overgangssone: Tomter felt SF0-1, Spydeberg felt SF1-1 til 1-6 (unntatt deler av SF1-1), Askim felt SF2-2 og SF2-3, Skjønhaug felt SF3-1

a) Grad av Utnyttning

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BRA=200, og minimum % BRA=100 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 5 etasjer i disse områdene. I bygninger med 5 etasjer skal 5. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer. For bygninger med 4 etasjer +1 tilbaketrukne etasje (4+1 etasjer) kan den tilbaketrukne 5. etasjen maksimalt ha

et areal som utgjør 80 % av 4. etasje. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde er 17 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.

Retningslinjer:

- i. Skala/typologi for områdene skal være Småbyskala, 3-5 etasjer, men landsbyskala, se 5.3.3 kan også anvendes i disse områdene.*
- ii. Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
- iii. Gjennomsnittlig bygningshøyde i området er 4 etasjer. Dette kan oppføres som 4 etasjer eller variasjon 3-5 etasjer. I overgangssone mot småhusbebyggelse skal bygningshøyde være 3. etasjer.*

5.3.3 Sentrumsformål i Spydeberg felt SF1-1 som er omfattet av hensynssone H570_2-1 Bevaring kulturmiljø:

a) Grad av Utnytting

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BYA=50, og minimum % BYA=40 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 4 etasjer i disse området. For bygninger inntil 4 etasjer med flate tak skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 14 meter. Flate tak defineres her som tak med en takvinkel på maksimalt 6 grader. For bygninger med andre takformer skal maksimal tillatt gesimshøyde ikke overstige 14 meter, og maksimal tillatt mønehøyde skal ikke overstige 17 meter.

Retningslinjer:

- i. Skala/typologi i området skal være Landsbyskala, 2-4 etasjer*
- ii. Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
- iii. Gjennomsnittlig bygningshøyde i området er 3 etasjer. Dette kan oppføres som 3 etasjer eller variasjon 2-4 etasjer.*

5.3.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Bestemmelsene om minste uteoppholdsareal i pkt. 5.2.6 gjelder også i sentrumssonene, men kravene til areal kan reduseres: Minste uteoppholdsareal MUA = 25 m² pr. boenhet.

5.3.5 Lekeplasser og møteplasser

Bestemmelsene om lekeplasser og møteplasser i pkt. 5.2.7 gjelder også i sentrumssonene, men kravet til maksimal avstand til nærlekeplass/møteplass = 250 m.

§ 5.4 Bestemmelser til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a) Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

- b) Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafiksikker gangvei til/fra skolen.

§ 5.5 Bestemmelser til næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a) Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn (ABC-prinsippet).

Type lokalitet	Tilgjengelighet til kollektivtransport	Type virksomhet
A	God	Mange ansatte, ikke avhengig av bil (f.eks. kontorer, utdannings-, og helseinstitusjoner)
B	Middels	Middels avhengig av bil (f.eks. lettere industri, salg og service)
C	Ingen tilknytning til kollektivtransport	Avhengig av bilbruk, relativ få ansatte (f.eks. lager-, engros- og transportfirmaer)

Retningslinje

- i. *Store, nye arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i byer og tettsteder. Utvidelse av eksisterende arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter i andre områder kan tillates.*
- ii. *Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l., tillates ikke.*
- iii. *Ved byggesøknad utenfor byer og tettsteder som omhandler handel med småvarer som dekker mer enn et lokalt behov, må det søkes fylkeskommunen om avvik fra regional planbestemmelse om handel.*
- iv. *Utvidelsen av Jaren veiserviceanlegg skal benyttes til utvidelse av eksisterende virksomhet på stedet.*

5.5.1 Avlastningsområder for handel med plasskrevende varer

Avlastningsområdene for handel med plasskrevende varer på Hoen/Sekkelsten og Brennemoen er vist på plankartet som bestemmelsesområde KBA med arealformål eksisterende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Områdene kan benyttes til handel med plasskrevende varer, dvs. til trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler i tråd med regional planbestemmelse for lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018. Nyetablering av store forretninger/varehus som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

5.5.2 Handel

Utenfor sentrumsformålene og avlastningsområdene kan handel som dekker et lokalt behov, tillates gjennom vedtak av reguleringsplan. Dagligvareforretninger skal være sentralt plassert

i det enkelte lokalmiljø og være lett tilgjengelig for gående og syklende.
Dagligvareforretninger kan tillates med et bruksareal inntil 1500 m² totalt per område.

§ 5.6 Bestemmelser for områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

Område	Område navn	Underformål
KBA1	Frosterud	Næring-, tjenesteyting og boligformål
KBA2	Elvestad	Tjenesteyting- og næringsformål
KBA3	Momarken	Næring-, bolig- og idrettsformål
KBA4	Skjønhaugenga/Parkveien	Tjenesteyting- og boligformål
KBA6	Trøgstad motorsenter	Idrett-, næring- og tjenesteytingsformål
KBA7	Sletner sør	Bebyggelse og anleggsformål
KBA8	Brødremoen	Bebyggelse og anleggsformål
KBA9	Østreng	Bebyggelse og anleggsformål
KBA10	Gislingrud	Næring- og forretningsformål

Retningslinjer:

- i. Områdene Brødremoen og Østreng kan benyttes til næring og andre typer bygge- og anleggstiltak. Kulturminner i området skal hensyntas.
- ii. Området Sletner sør kan benyttes til særlig samfunnsnyttig formål og næringsformål som er tilknyttet aktiviteten i eksisterende planområde Brennemoen Sør. Med samfunnsnyttig formål menes etableringer som tilfører Indre Østfold samfunnet særlige kvaliteter, som f.eks. Filmbyen og eventuelle synergieffekter tett knyttet til denne. Vurderinger av lokalisering må gjøres i forhold til tilgjengelighet for befolkningen, trafikkhensyn og økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Etableringer som bare er til fordel for enkeltpersoner eller en svært snever krets, faller utenfor forståelsen av uttrykket samfunnsnyttig.
- iii. Omfanget av næringsvirksomhet, rekkefølgebestemmelser og avbøtende tiltak på området samt betydningen av begrepet «samfunnsnyttig formål», må avklares reguleringsplanarbeidet.
- iv. Dersom det ikke er startet opp arbeid med reguleringsplan på området Sletner sør før neste kommuneplanrullering skal området vurderes på nytt.

§ 5.7 Bestemmelser til idrettsanlegg innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 8)

IDR4 Jørgentvedt motorsportanlegg

Støy, jordressurser og klimagassutslipp, herunder muligheter til å ta vare på deler av myra, skal utredes særskilt. Reguleringsplanen for området må fastsette støykrav i anleggets åpningstider, beskrive andre avbøtende tiltak i forhold til støy, og fastsette driftstider for baneanlegget slik at hensynet til nærliggende bebyggelse blir ivaretatt.

Eventuell bilspore relatert næringsvirksomhet på motorparkens område må avklares i reguleringsplan.

§ 5.8 Bestemmelser til fritids- og turistformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a) På Trøgstad Fort skal forsvarets tidligere innretninger bevares som dokumentasjon på forsvarets aktivitet på Fortet. Tiltak skal forholde seg til kulturmiljøet i området.
- b) Det tillates oppført mindre bygg, tilbygg, garasjer, utsiktstårn, uteterrasse, samt tilsvarende bygg og anlegg, så sant dette ikke forringer områdets kvaliteter og byggetiltakene er i samsvar med fritids- og turistformålet.

§ 5.9 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a) Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg dersom området ikke omfattes av en reguleringsplan, jf. pkt. 4.1 og 4.2.
- b) Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.
- c) Bygge- og anleggstiltak tillates ikke nærmere strandlinjen enn 30 meter. Unntatt fra dette er anlegg for vann- og avløpsløsninger.
- d) Fritidsbebyggelse med innlagt vann kan pålegges tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett, jf. pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd.

5.9.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse plassering og form

- a) Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m² på tomte.
- b) Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygget. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen.
- c) Det tillates to bygg på tomte, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 10 m² BYA. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdiene.
- d) Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- e) Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m.
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,0 m.
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4,5 m
 - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
- f) Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i pkt. 5.9.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- g) Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengde i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 meter.
- h) Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates og inngår som opparbeidet uteareal.

- i) Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- j) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, leegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og leegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- k) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- l) Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer

- i. I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.8.
- ii. Til pkt. b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.
- iii. Til pkt. e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 6 grader.
- iv. Til pkt. h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.
- v. Til pkt. j: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.
- vi. Til pkt. k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.
- vii. Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.
- viii. For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.

§ 5.10 Bestemmelser til grønnsstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

- a) Grønnsstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter. Parker, lekeplasser, byrom og uteoppholdsarealer mv. skal gis et tydelig grønt preg for å forsterke grønnsstrukturen i tettbebyggelsen.
- b) Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.
- c) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.

§ 5.11 Bestemmelser til landbruk- natur- og friluftsmål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1)

I LNF-områdene er det kun er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette tiltak som er nødvendige for landbruksdrift, det vil si jordbruk eller skogbruk eller, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg er enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet tillatt.

- a) I LNF-områder er etablering av nye bolig-, fritids- eller næringseiendommer og deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er:
 - i. Fradeling til uendret bruk
 - ii. Fradeling til landbruksformål
 - iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- b) Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- c) Framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- d) Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- e) Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

Retningslinjer:

- i. *Til pkt. a: Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.*
- ii. *Til pkt. b: Riving og gjenoppføring av bolig/kårbolig kan tillates dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt*
- iii. *Oppføring av kårbolig bør kun vurderes ved gjennomføring av generasjonsskifte, og bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt*

5.11.1 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)

- a) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av kommunen.
- b) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- c) Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og bør utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer at ønsket lokalisering ikke er forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.
- d) Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- e) Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet, tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

Retningslinjer:

Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan tillattes dersom:

- i. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.*
- ii. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.*
- iii. virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger,*
- iv. og at vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra LNF-formålet er oppfylt, jf. pbl § 19-2*

For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.

5.11.2 Bestemmelser for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr.1 og 2)

I LNF-områder der spredt boligbygging er tillatt, er det tillatt å oppføre inntil 144 boliger spredt i planperioden på 12 år, tilsvarende 5 % av total, stipulert boligbygging for kommunen. Dette skal fordeles med inntil 4 boenheter per år vest for Glomma og inntil 8 boenheter per år øst for Glomma. Det er tidspunktet for byggetillatelse/igangsettingstillatelse som skal benyttes ved kvoteberegningen.

- a) Fradeling til, og oppføring av spredt bebyggelse kan bare tillates dersom ny bebyggelse ikke:
 - i. ødelegger eller virker skjemmende på automatisk fredete kulturminner, etter-reformatoriske kulturminner eller verdifulle kulturlandskap/sårbare landskapsrom. Alle tiltak som er nærmere enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner skal sendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
 - ii. ligger i tilknytning til en ravine, med mindre det er i direkte sammenheng med eksisterende bebyggelse.
 - iii. kommer innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller ligger under marin grense.
- b) Spredt utbygging i LNF-områder tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark, inkludert myr, eller på skogsmark med høy bonitet (produksjonsevne > 0,5 m³ pr. dekar/år).
- c) Det er tillatt med to boenheter per eiendom, enten enebolig med eller uten sekundærleilighet eller tomannsbolig. Ny boenhet på eksisterende boligeiendom kan bare etableres som sekundærleilighet i eksisterende bolig eller ved å bruke eksisterende bygning på eiendommen.
- d) Tillatt grad av utnytting settes til 30 % BYA, men maksimalt 650 m² BYA.
- e) Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 80 m² BYA med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- f) Det medregnes 2 biloppstillingsplasser på 18 m² per boenhet i BYA.
- g) Bolig må plasseres minst 20 m fra dyrka mark
- h) Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til tabellen under:

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal (MUA)
Boenhet på under 60 m ² BRA	Minst 50 m ² per boenhet
Boenhet på mellom 60 og 100 m ² BRA	Minst 100 m ² per boenhet

Boenhet på over 100 m ² BRA	Minst 150 m ² per boenhet
--	--------------------------------------

- i) Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
- j) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
 - Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Ikke overdekkede balkonger og verandaer
 - Regnbed og mindre vannflater
- k) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
 - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - Alt terreng brattere enn 1:3
 - Arealer i rød støysone
 - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter

Retningslinje

- i. *Det tillates ikke fradelt boligtomter på over 3 dekar. I særlige tilfeller som ved fradeling av gårdstun, kan maksimumsregelen fravikes.*
- ii. *Spredt utbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss.*

5.11.2 Bestemmelser for LNF-områder der spredt næringsbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr.1 og 2)

Innenfor områdene tillates det utvidelser og bruksendringer, men ingen oppføringer av nye bygninger, forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med:
 - Viktige områder for biologisk mangfold
 - Kulturminner og kulturlandskap
 - Vannkilder
- b) Bygging på dyrket mark tillates ikke
Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at man minimerer ulemper for aktiv landbruksdrift.

§ 5.12 Bestemmelser til bruk og vern av vann og vassdrag (jf. pbl § 11-11 pkt. 3 og 5)

- a) Tiltak i vann og vassdrag som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- b) I vann og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets naturverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- c) Bekker, bekkedrag, myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig, skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tillatt med bekkelukking.
- d) Kantvegetasjon langs prioriterte vassdrag skal ivaretas ved å sette igjen et eksisterende naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter.

Retningslinje:

- i. *Alminnelig skjøtsel kan foregå så lenge kantvegetasjonens økologiske funksjonsevne ivaretas. Følgende regnes som prioriterte vassdrag: Øgderen/Hemnessjøen, Glomma,*

Øyeren, Hobølelva, Mjær, Hæra (inkl. Mysenelva), Lundebyvannet, Smalelva i Spydeberg, Lyseren, Smalelva i Trøgstad. Prioriterte vassdrag er vist i temakart.

- II. *For Morsa- og Haldensvassdraget gjelder Rikspolitiske retningslinjer for varig vernede vassdrag.*