

# PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALDELEN 2025-2033

---



## Eidskog kommune

---

### Saksbehandling

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Vedtak om høring:  | 14.5.2019, K-sak 38/19. |
| Høring i perioden: | 12.6.-2.9.2019          |
| Vedtak om høring:  | 19.6.2023, PS-sak 40/23 |
| 2. gangs høring:   | 27.6.-19.9.2023         |
| Begrenset høring:  | 28.5.-14.8.2025         |
| Vedtak:            | 25.9.2025, K-sak 51/25  |

# Innhold

|          |                                                                                  |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)</b>                                       | <b>4</b>  |
| 1.1      | Forholdet til eldre planer (pbl § 1-5)                                           | 4         |
| 1.2      | Krav om reguleringsplan (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 12-1)                              | 4         |
| 1.3      | Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr. 1)                                          | 4         |
| 1.4      | Krav om opparbeiding for tiltak uten plankrav (pbl § 11-9 nr. 4)                 | 5         |
| 1.5      | Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)                                             | 5         |
| 1.6      | Vann, avløp og overvann (pbl § 11-9 nr. 3)                                       | 6         |
| 1.7      | Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)                                                     | 6         |
| 1.8      | Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)                                          | 7         |
| 1.9      | Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)                                              | 8         |
| 1.10     | Byggegrenser langs veg, jernbane og ledninger                                    | 8         |
| 1.11     | Byggeforbud langs vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)                                    | 9         |
| 1.12     | Miljø, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)             | 9         |
| 1.13     | Vannmiljø og drikkevann (pbl § 11-9 nr. 6)                                       | 10        |
| 1.14     | Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)                                   | 10        |
| 1.15     | Støy (pbl § 11-9 nr. 8)                                                          | 11        |
| 1.16     | Flom og skred (pbl § 11-9 nr. 8)                                                 | 11        |
| 1.17     | Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger (pbl § 11-9 nr. 8)                       | 12        |
| 1.18     | Landbrukseiendommer i byggeområder (jordloven § 2)                               | 12        |
| <b>2</b> | <b>Bestemmelser til arealformål (pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10 og 11-11)</b>          | <b>13</b> |
| 2.1      | Bebyggelse og anlegg – generelle bestemmelser (pbl § 11-7 og 11-9)               | 13        |
| 2.2      | Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 4 og 5)                   | 13        |
| 2.3      | Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse (pbl 11-9 nr. 5)                        | 13        |
| 2.4      | Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (pbl § 11-7)                               | 14        |
| 2.5      | Bebyggelse og anlegg – offentlig tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)           | 14        |
| 2.6      | Bebyggelse og anlegg – fritids- og turistformål (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)          | 14        |
| 2.7      | Bebyggelse og anlegg – råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr. 8)                       | 14        |
| 2.8      | Bebyggelse og anlegg – næringsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 4)                      | 14        |
| 2.9      | Bebyggelse og anlegg – andre typer (pbl 11-9 nr. 4 og 9)                         | 15        |
| 2.10     | Bebyggelse og anlegg – kombinerte formål (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)                 | 15        |
| 2.11     | Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-11)                                | 15        |
| 2.12     | LNF-formål med eksisterende spredt bolig og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11)      | 17        |
| 2.13     | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §§ 11-9 og 11-11) | 17        |
| <b>3</b> | <b>Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 11-8)</b>                                | <b>19</b> |
| 3.1      | Sikringssone drikkevannsområder H110 (pbl § 11-8 a)                              | 19        |
| 3.2      | Sikringssone grunnvannsforsyning H120 (pbl § 11-8 a)                             | 19        |
| 3.3      | Fareområde flom H320 (pbl § 11-8 a)                                              | 19        |
| 3.4      | Fareområde skytebane H360 (pbl § 11-8 a)                                         | 19        |
| 3.5      | Fareområde høyspenningsanlegg H 370 (pbl § 11-8 a)                               | 20        |
| 3.6      | Hensyn friluftsliv H530 (pbl § 11-8 c)                                           | 20        |
| 3.7      | Hensyn bevaring naturmiljø H530 (pbl § 11-8 c)                                   | 20        |
| 3.8      | Hensyn Kulturlandskap og kulturmiljø H570 (pbl § 11- 8 c)                        | 20        |

|      |                                                                        |    |
|------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.9  | Hensyn mineralressurser H590 (pbl § 11-8 c) .....                      | 21 |
| 3.10 | Båndlagt etter naturmangfoldloven H720 (pbl § 11-8 d) .....            | 21 |
| 3.11 | Båndlagt etter kulturminneloven H730 (pbl § 11-8 d).....               | 21 |
| 3.12 | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret H910 (pbl § 11-8 f) ..... | 21 |

**De juridisk bindende bestemmelser er vist i vanlig skrift.  
Retningslinjer er vist i kursiv.**

Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven § 11-6. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven (pbl).

## **1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)**

### **1.1 Forholdet til eldre planer (pbl § 1-5)**

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner hvis motstrid. Hvis det ikke er motstrid, kan den eldre planen utdype og presisere kommuneplanen.

Dette gjelder ikke reguleringsplaner angitt med hensynssone H910 (se liste 3.12) som skal gjelde uendret i sin helhet og ha full rettsvirkning.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre kommunedelplaner som omhandler arealbruk.

*Retningslinjer:*

*Kommuneplanen angir hovedtrekkene i arealformål. Reguleringsplaner har ofte en høyere detaljering. Samtidig endres definisjon og muligheter i formål seg over tid. I slike tilfeller må det brukes skjønn for å tolke om det foreligger motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan.*

*For eldre kommunedelplaner med arealbruk gjelder kommuneplanens arealdel foran ved motstrid. Dette er f.eks. kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø.*

### **1.2 Krav om reguleringsplan (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 12-1)**

Kommunen skal kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet, helhetlig løsning eller interesseforhold.

I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1) og samferdselsanlegg (§ 11-7 nr. 2) kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, g, k, l og m ikke utføres før området inngår i reguleringsplan.

### **1.3 Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr. 1)**

For bebygde eiendommer i uregulerte byggeområder kan mindre tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan under forutsetning av at det er i tråd med arealdelens øvrige bestemmelser. Det kan kreves nødvendig dokumentasjon og utredninger.

Følgende tiltak kan unntas:

- Tiltak uten krav om ansvarlig søker, jf. pbl § 20-4
- Tiltak unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl § 20-5.
- Opprettelse av én ny eiendom fra eksisterende grunneiendom i boligområder. Både den nye eiendommen og resteiendommen skal ha en minimumsstørrelse på 700 m<sup>2</sup>.
- Utvikling av eksisterende bolig med inntil 2 boenheter.
- Unntakene gjelder opp til en øvre ramme for grad av utnytting på boligeiendommer på 300 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) og for fritidseiendommer på 110 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Over dette må det reguleres, eller vurderes dispensasjon.
- Vedlikehold av samfunnsviktig infrastruktur.

#### *Retningslinjer:*

*Overskrider samlet utnytting grenseverdiene skal reguleringsplan eller dispensasjon med avbøtende vilkår kreves blant annet av hensyn til naboer, uteoppholdsareal og estetikk. Utnytting gjelder også for eiendommer som kunne vært sammenføyd eller som må vurderes som en samlet disponibel eiendom for søker.*

*Hva som defineres som mindre utbyggingstiltak vurderes i forhold til skala og struktur i nærmiljøet. Utgangspunkt for vurderingen er de tiltak som ikke er nevnt i punkt 1.2. Mindre tilbygg, påbygg, vann- og avløpsanlegg, de fleste forhold som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 20-1 bokstavene b, c, e, f, i og j, 20-4 og 20-5, samt grensejusteringer og arealoverføringer jfr. matrikkellovens § 16, kan tillates hvis det ellers ikke er forhold som krever reguleringsplan.*

*Samfunnsviktig infrastruktur er f.eks. kommunikasjonsmaster, vann- og avløpsanlegg, offentlige veger, jernbane og trafo-kiosker. I «vedlikehold» ligger utbedringer og mindre tilpasninger av eksisterende anlegg. Hensikten er å kunne tillate tiltak som kommer samfunnet, miljø, beredskap og sikkerhet til gode på en effektiv måte.*

### **1.4 Krav om opparbeiding for tiltak uten plankrav (pbl § 11-9 nr. 4)**

Før utbygging skal nødvendig teknisk infrastruktur være etablert, eller sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:

- Vann, avløp, flom, overvann og vann for brannslukking.
- Trafikale løsninger og trafiksikker atkomst for alle trafikanter.
- Parkeringsløsninger, varelevering og tjenestetransport.
- Uteoppholdsareal og grønnstruktur.
- El-forsyning og telekommunikasjon.

For eiendommer i områder uten offentlig vann og avløp må det dokumenteres at det er nok vann av drikkevannskvalitet. Forholdet til eventuelle vannkilder i området være dokumentert slik det ikke oppstår fare for forurensing. Primært skal vann og avløp kobles til offentlig nett. Ved spredt avløp, forutsettes nødvendige arealer for infiltrasjon.

### **1.5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)**

Behov for utbyggingsavtaler skal vurderes ved oppstart av planarbeid.

Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler, vedtatt 14.2.2023, sak 005/23, eller vedtak som erstatter denne skal legges til grunn.

Utbygger selv er ansvarlig for finansiering og utbygging av teknisk infrastruktur og andre tiltak for gjennomføring av plan. Utbyggingsavtaler kan benyttes for å fordele ansvar, interesser og kostnader for utbygging av områder på andre måter.

#### *Retningslinjer:*

*Utbyggingsavtalens hensikt er å:*

- Sikre en god teknisk og sosial infrastruktur samfunnsmessig sett.
- Ivaretar behov til ulike aldersgrupper.
- Sikre at anlegg mv. som kommunen skal overta og vedlikeholde har den standard kommunen krever.
- I planlegging av områder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

*Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område og nærmere krav om bygningers utforming og tilgjengelighet.*

- *Sikre at anlegg og arealer som skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av beboerne (eierne) opparbeides og har den standard som kreves.*
- *Sikre at eventuelle krav fra statlig og regional myndighet fremsatt i forbindelse med privat reguleringsplanforslag, blir oppfylt og bekostet av den private utbygger/grunneier.*

*Utbyggingsavtale kan forhandles fram før 1. gangs behandling av reguleringsplan og legges ut på høring sammen med plan og følge denne til behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medvirkning som forutsatt i plan- og bygningsloven. Den private part skal ha undertegnet avtalen før sluttbehandling av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen godkjennes av kommunen etter at reguleringsplan er vedtatt. Der planvedtak er fattet tidligere kan utbyggingsavtaler inngås, men dette må gjøres før tiltak settes i gang.*

### **1.6 Vann, avløp og overvann (pbl § 11-9 nr. 3)**

Nye reguleringsplaner skal inneholde en rammeplan som fastlegger prinsippene for vann (også brannvann), avløp og overvann (VAO-plan). Planen skal angi prinsipppløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise at overvannshåndtering og flomveier er sikret.

Håndtering av overvann skal løses lokalt på den enkelte tomt eller i nærområdet. Dersom overvann ikke kan håndteres på egen tomt skal det foreligge avtale om å føre overvann over andres eiendom og til påslipp i naturlige resipienter og vassdrag.

Bekker og åpne flomveger skal ivaretas slik de sikrer trygg avrenning av vann.

Planlagt overvannshåndtering skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Arealer regulert til infiltrasjon, fordrøyning og flomvei bør ikke brukes til snøopplag. Det skal vises hvordan overvann skal håndteres på vinteren når det er snø og is.

Tiltakseier må avklare om tiltak, deponi eller utslipp er nær kilder for drikkevannsforsyning. Tiltakseier må avklare behov for tiltak og gjennomføre nødvendige tiltak for å unngå forurensing av drikkevann.

*Retningslinjer:*

*Med overvann menes overflatevann, smeltevann, takvann og drensvann. I størst mulig grad skal overvann tas hånd tidlig (infiltrasjon og fordrøyning) og hvis mye vann ledes i trygge flomveier til resipient. Dette vil i stor grad redusere skader og forurensing. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering og tre-trinns-strategien eller lignende håndtering. Løsningene skal i størst mulig grad rense vannet før utslipp i vassdrag eller påslipp til kommunalt nett.*

*Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale nettet. Det kan da settes krav om tillatte mengder.*

*Ved beregning av overvannsmengder bør klimafaktor 1,5 benyttes.*

### **1.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)**

Parkeringsdekning skal vises i søknad som omfatter ny eller endret bruk av en eiendom og/eller bygning. Parkering skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

Parkeringsplasser må avsettes på egen eiendom eller være tinglyst.

Ved parkeringsanlegg med 5 eller flere plasser skal det settes av minst 1 eller minimum 5 % parkeringsplasser for forflytningshemmede. Disse skal være nært inngangsparti, ha tilstrekkelig dybde/bredde og være skiltet med godkjent handikapskilt.

Boliger skal ha minst 1 parkeringsplass pr. boenhet. Ved parkering på gårds plass fastsettes denne til 18 m<sup>2</sup> og inngår i grad av utnyttning.

#### *Retningslinjer:*

*Parkering skal vurderes i hver enkel sak siden ulik bruk gir stor variasjon i behov. Hensyn som skal vurderes er antall beboere, besøkende, ansatte, kunder, levering av barn, motivasjon for å sykle og gå og om områdene kunne vært brukt til å fremme gode gate- og uterom.*

*Snuplass bør ligge på egen eiendom og atskilt fra trafikkert veg slik at rygging kan skje sikrere.*

*Hvor det ikke er angitt annet i reguleringsplan legges følgende minimumskrav til grunn:*

| <b>Kategori</b>                          | <b>Antall plasser for bil</b> | <b>Beregningsgrunnlag</b>                  |
|------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|
| <i>Boliger</i>                           | <i>1</i>                      | <i>pr boenhet</i>                          |
| <i>Forretning / tjenesteyting/kontor</i> | <i>1</i>                      | <i>pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal BRA</i> |
| <i>Industri/lager</i>                    | <i>0,5</i>                    | <i>pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal BRA</i> |
| <i>Fritidsbolig</i>                      | <i>1</i>                      | <i>pr boenhet</i>                          |

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

### **1.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)**

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg og offentlig tilgjengelige arealer så langt det framgår av gjeldende TEK. Det skal redegjøres for hvordan disse hensynene er ivarettatt i søknad om tiltak.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer. Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

Nye boliger skal planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet. I bratt terreng der inngang er i sokkeletasje er det tilfredsstillende at alle hovedfunksjoner er på samme plan.



## 1.9 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

Alle boliger skal ha uteareal som er egnet til opphold, lek og aktiviteter for alle beboergrupper. Uteoppholdsareal skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for de bygninger som hører til.

I områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter skal deler av samlet areal være felles lek- og oppholdsareal for å fremme trivsel og lek. Slike områder bør være minimum 150 m<sup>2</sup> og ligge innen 50 meter gangavstand fra boenhetene. Slike plasser skal ha sikret atkomst og utstyres for lek og opphold.

Det skal avsettes et godt egnet uteoppholdsareal på

- min. 200 m<sup>2</sup> for enebolig, i tillegg min. 20 m<sup>2</sup> privat for hver bileilighet/hybel.
- min. 100 m<sup>2</sup> pr. boenhet for flermannsbolig (til og med 4 boenheter) herav min. 25 m<sup>2</sup> privat for hver boenhet.
- min. 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet i flermannsbolig (fra og med 5 boenheter) herav min. 10 m<sup>2</sup> privat.

*Retningslinjer:*

*Arealene skal være varierte og gode og de skal kunne brukes året rundt. Områdene skal være sikre å bruke og komme til. Tilrettelegging med lekeapparat, benker og bord, belysning og vegetasjon skal gjøres. Vedlikehold og drift skal være avklart. Områdene skal bidra til god bolyst og en bedre folkehelse.*

*Med opparbeidet betyr at brukstillatelse ikke skal gis før området minimum er fysisk opparbeidet i terrenget, har etablert atkomst og fungerer for enkel lek og opphold. Beplantning, utstyr, endelig dekke og lignende kan ferdigstilles senere i enkelte tilfeller, men skal være ferdig før ferdigattest gis.*

*Ved fortetting kan det istedenfor eget areal stilles krav om at utbygger skal bidra til økt kvalitet på eksisterende områder, for å fremme trivsel og lek i nærmiljøet. Dette bør fastsettes i avtale.*

*Parkeringsareal, støyutsatte områder over  $L_{den}$  55 dB og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.*

## 1.10 Byggegrenser langs veg, jernbane og ledninger

Tiltak tillates ikke oppført i strid med byggegrenser.

*Retningslinjer:*

*Byggegrense for riksveger (rv. 2) følger vegloven og berøres denne skal tiltaket godkjennes av Statens vegvesen.*

*Byggegrense for fylkesveger følger av vegnettsplan for Innlandet og berøres denne skal tiltaket godkjennes av Innlandet fylkeskommune.*

*Byggegrense for kommunale veger og gang- og sykkelveger er 15 meter. Berøres denne skal tiltaket godkjennes av kommunen.*

*Byggegrense mot jernbane følger av jernbaneloven. Byggegrense er 30 meter. Endring av lov gjør at dette også gjelder tidligere regulerte områder som kan ha andre opplysninger. Berøres denne skal tiltaket godkjennes av Bane NOR.*



*Mot ledninger, rør og annen infrastruktur kan det være egne bestemmelser om avstand. GIVAS (vann og avløp) har generelt 4 m. Kroksjøen Vannverk (vann) har generelt 5 m. For kraftledninger avhenger dette av styrken. Det vises også til hensynssone for høyspenningsanlegg. Berøres slike skal tiltaket godkjennes av aktuell myndighet.*

*Reguleringsplaner kan ha egne byggegrenser og byggelinjer med unntak av mot jernbane.*

### **1.11 Byggeforbud langs vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)**

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, er det i områder inntil 100 meter fra Skjervangen, 50 meter fra hovedvassdragene og inntil 30 meter fra øvrige vann og vassdrag ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, g, h, i, j, k, l, m og n.

Unntatt fra forbudet er bygge- og anleggsvirksomhet som ledd i vedlikehold av samfunnsviktig infrastruktur eller enklere tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv.

Godkjente flytebrygger kan ha et landfeste.

*Retningslinjer:*

*Hensikten med byggeforbudet er å ivareta allmennhetens frie ferdsel, biologisk mangfold, unngå nedbygging av landskapsverdier som nasjonalt er under press og sikring mot skader fra flom og erosjon.*

*Skjervangen er varig vernet mot kraftutbygging og omfattet av Rikspolitiske retningslinjer for vernete vassdrag.*

*Som hovedvassdrag defineres Billa/Finnsrudelva fra og med Nordre Billingen, Vrangselva, Bråtaåa/Øyungsåa fra og med Søndre Øyungen, Børjåa, Haukåa, Haveråa og Mangenvassdraget, samt sjøene Nessjøen, Helgesjøen, Vesle Helgesjøen, Possevatnet, Langvatnet, Mortsjølungen, Holmsjøen, Ingelsrudsjøen, Stangnessjøen og Harstadsjøen og bekkene knyttet til Leirbekken.*

*Avstand fra strandlinje måles i horisontalplanet ved normalvannstand.*

*Tiltak skal fortrinnsvis legges slik at avstand til vassdrag ikke reduseres ytterligere.*

*Det kan gis dispensasjon for gjenoppføring etter brann, skade eller nødvendig ombygging for å ivareta byggverkets funksjonalitet og sikkerhet. Justering av plassering skal da vurderes for å ivareta bestemmelsens hensikt.*

*Samfunnsviktig infrastruktur er f.eks. kommunikasjonsmaster, vann- og avløpsanlegg, offentlige veger, jernbane og trafo-kiosker. I «vedlikehold» ligger utbedringer og mindre tilpasninger av eksisterende anlegg. Hensikten er å kunne tillate tiltak som kommer samfunnet, miljø, beredskap og sikkerhet til gode.*

*For brygger vises det til «Bruk og vern av vann og vassdrag».*

### **1.12 Miljø, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)**

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan folkehelse sikres.

Bebyggelse i sentrumsområder skal fremme gode gate- og uterom. Det legges særlig vekt på tiltakets/bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Hvis et tiltak må forventes å avvike fra stedets skala, bryter horisontlinjer og landskapstrekk, eller bli svært synlig skal det utarbeides en estetisk analyse som grunnlag for regulering og behandling.

Før igangsetting av anleggsarbeid må Mattilsynet kontaktes for å innhente informasjon om status for ulike skadegjørere (planter, sykdommer m.v.) og eventuelle tiltak.

#### *Retningslinjer:*

*Folkehelsen skal fremmes gjennom å:*

- *tilrettelegge for gode gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder, skoler, barnehager, servicefunksjoner, utmark og grøntområder.*
- *tilrettelegging for fysisk aktivitet*
- *gode møteplasser for alle*
- *legge til rette for sikring av drikkevann*

*Estetisk analyse kan være tema i konsekvensutredning, vedlagt redegjørelse i søknad om tiltak mv. Hensikten er tydelig å få fram hvilke virkninger tiltaket får og hvordan det er jobbet med ulike løsninger for å gi en god tilpasning, redusere uheldige virkninger, reflekser og lysbruk, samt tilføre stedet noe positivt.*

### **1.13 Vannmiljø og drikkevann (pbl § 11-9 nr. 6)**

Alle planforslag og tiltak etter pbl § 1-6 som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning.

Langs bredden av vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte minimum 6 meter på hver side. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med snauhogst. Rydding langs stier, fiskeplasser og i tettbebyggelse samt uttynnings- og plukkhogst er derimot tillatt.

Mindre vannverk, brønner og oppkommer er ikke avmerket i plankartet. Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskildene. Tiltak som kan påvirke vannkvaliteten skal vurderes med utgangspunkt i Drikkevannsforskriften. Ved tvil skal kommunen kreve en faglig vurdering fra tiltakshaver.

#### *Retningslinjer:*

*Krav om kantsone gis av vannressursloven § 11.*

*Miljømålene i Regional vannforvaltningsplan for Vannregion Västerhavet skal vurderes ved arealplanlegging og tiltak som kan påvirke vassdrag og grunnvann.*

*Nyere brønner er ofte lagt inn som punkt i kommunens innsynskart, jf. NGU sin Nasjonale grunnvannsdatabase GRANADA og hos Mattilsynet. Eldre anlegg er ikke alltid registrert.*

### **1.14 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)**

Før vedtak om arealbruk eller tiltak som kan komme i konflikt med kulturminneverdier i hensynssonene H570, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

For søknader om riving eller vesentlig endring av SEFRAK-registrerte bygg skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Det kulturhistorisk verdifulle objektet og områdets særpreg skal tas vare på.

Utvikling som fremmer opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet knyttet til kulturminneverdiene kan tillates.

*Retningslinje:*

*Det er mange saker som skal og bør til regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen) for kulturminnefaglig uttalelse. Ordinære saker som automatisk fredete, krigsminner, fredninger, riving og vesentlig endring på bygg før 1850, tiltak rundt kirker m.m. skal alltid sendes. Tiltak på Sefrak-registrerte bygninger kan sendes hvis det vurderes å ha spesiell interesse, eller mer enn lokal verdi. Bestemmelsen utvider hva som skal sendes innenfor hensynssone H570 til også å gjelde nye tiltak eller arealbruk som ikke nødvendigvis omfatter kulturminner, men kan påvirke disse. Ved tvil avklares dette i samråd med fylkeskommunen. Gjennom kommunedelplan for kulturminner skal saker som er i hensynssonene, vurderes sammen med regional kulturminnemyndighet.*

### **1.15 Støy (pbl § 11-9 nr. 8)**

Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442 eller retningslinjer som senere måtte erstatte denne, gjøres gjeldende for all planlegging og alle enkelttiltak.

Støyfaglig utredning kreves til reguleringsplaner og søknader om tiltak hvis bruken er støyfølsom eller medfører støy over grenseverdiene i T-1442. Nødvendige tiltak for å komme inn under grenseverdiene skal være gjort før ferdigattest gis.

### **1.16 Flom og skred (pbl § 11-9 nr. 8)**

Langs vassdrag og i områder som kan være utsatt for flom og/eller skred skal risiko og konsekvens vurderes. Ved regulering skal dette inngå i planfasen. Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet.

Der hvor forholdene tilsier det, skal kommunen kreve en faglig vurdering og eventuelt undersøkelse i forkant av saksbehandling.

*Retningslinjer:*

*Kommunen er i liten grad kartlagt og vurderinger må gjøres for det enkelte tiltak eller i plan.*

*Områder som skal vurderes er: Områder med hensynssone for flom (se H320) langs Vrangselva og Børja, områder som ligger innenfor soner i NVE sine aktsomhetskart (jord og flomskred, flom, kvikkleireskredfare, marin leire m.fl.), er under marin grense (ca. 200 moh.), er berørt av dreneringslinjer i temadata Innlandet (DOK), ligger på leirmasser i NGU sitt løsmassekart eller der opplysninger i NGU sin database for grunnundersøkelser gir grunnlag for det.*

*NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og «Sikkerhet mot flom» skal brukes ved regulering og byggesak.*

### **1.17 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger (pbl § 11-9 nr. 8)**

Risiko- og sårbarhetsvurderinger skal dokumenteres ved søknad om tiltak hvis det ikke kreves reguleringsplan, eller reguleringsplan er eldre enn 5 år, hvis ett eller flere av punktene under berøres:

- Er innenfor Aktsomhetsområder for flom, i flomveger eller nærmere enn 30 meter fra vassdrag.
- Er fare for marin leire eller innenfor aktsomhetskart kvikkleireskredfare eller aktsomhetsområder for skred.
- Er forurenset grunn eller fare for forurensing.
- Tiltaket skaper trafikk som medfører transport av farlig gods, en vesentlig økning av trafikk eller det er mangelfull trafiksikkerhet.
- Spesielle hensyn knyttet til brann og redning.
- Medfører fare for naboeiendommer og infrastruktur eller tredjepart i eller utenfor området
- Det kan også kreves hvis nærområdet har fått vesentlig endringer fra planvedtak.

### **1.18 Landbrukseiendommer i byggeområder (jordloven § 2)**

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger.

Ved eventuelle tiltak som kommer i konflikt med dyrka mark skal det utarbeides en matjordsplan som redegjør for potensialet for gjenbruk av matjorda. Mattilsynet skal vurdere om jorda kan inneholde skadegjørere som ikke skal spres.

Før igangsetting av anleggsarbeid må Mattilsynet kontaktes for å få informasjon om status for ulike skadegjørere, inkl. floghavre, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes.

## **2 Bestemmelser til arealformål (pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10 og 11-11)**

### **2.1 Bebyggelse og anlegg – generelle bestemmelser (pbl § 11-7 og 11-9)**

Innenfor de ulike områdene tillates kun ny bruk i samsvar med formålet.

Reguleringsplan skal vise løsninger, eller stille rekkefølgekrav, til nødvendig teknisk infrastruktur. Dette omfatter blant annet:

- Vann, avløp, flomsikring, overvann og vann for brannslukking.
- Trafikale løsninger og trafikksikker atkomst for alle trafikanter.
- Parkeringsløsninger, varelevering og tjenestetransport.
- Uteoppholdsareal og grønnstruktur.
- El-forsyning og telekommunikasjon.

*Retningslinje:*

*Ikke alle formål er gitt egne bestemmelser, disse vises ikke. De generelle bestemmelsene for hele planen skal følges og områdene har et generelt plankrav.*

### **2.2 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 4 og 5)**

I boligområder skal det reguleres inn en blanding av boligtyper.

For området Elvefaret skal flom i Vrangselva utredes og hensynssone for friluftsliv (Vekterstien) skal ivaretas for fortsatt fri ferdsel.

For området Valmannsmoen nord for fv. 202 Grensevegen kan ikke reguleringsplan vedtas før 70 % av regulerte tomter eller boenheter på Valmann sør for fv. 202 Grensevegen har fått igangsettingstillatelse.

For Skotterudberget skal Hensynssone for friluftsliv (turstier) ivaretas for fortsatt fri ferdsel.

*Retningslinjer:*

*Skotterud Nord, Sjøli 1814-feltet og fortetting ønskes utnyttet før nye områder rundt Skotterud tas i bruk.*

*Hvis andre byggeområder skal reguleres, skal utbyggingsrekkefølge i de nye områdene vurderes i planbestemmelser og/eller i utbyggingsavtale.*

### **2.3 Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse (pbl 11-9 nr. 5)**

Grad av utnytting for fritidsboliger i nye reguleringsplaner skal ikke overstige et bruksareal på 150 m<sup>2</sup> samlet på tomte og en mønehøyde over gjennomsnitt planert terreng på 6,5 m.

I områder uten offentlig vann og avløp må det dokumenteres at det er nok vann av drikkevannskvalitet. Forholdet til eventuelle vannkilder i området være dokumentert slik det ikke oppstår fare for forurensing. Primært skal vann og avløp kobles til offentlig nett, sekundært være felles løsninger.

For Delbekktoppen hyttefelt skal det være etablert trafikksikkert atkomst for myke trafikanter fra Delbekktoppen til FV. 21 Vestmarkavegen ved Tors veg.

For Delbekktoppen skal interesser knyttet til naturmangfold, jordvern og kulturmiljø avklares i detaljreguleringen. Forekomst av heroringvinge skal kartlegges i forbindelse med detaljregulering. Det kan ikke gjennomføres tiltak innenfor området som får vesentlige virkninger for forekomst av heroringvinge.

## **2.4 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (pbl § 11-7)**

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål skal bygge opp under sentrumsfunksjonen for god tilgang på funksjoner, møtesteder og bolyst.

*Retningslinjer:*

*Sentrumsformålet er sammensatte og omfatter bl.a. forretninger, tjenesteyting, boliger, kontor, overnatting, bevertning, bensinstasjoner, vegformål, parkering og grøntareal.*

*En god utnyttelse av disse relativt små arealene er viktig.*

## **2.5 Bebyggelse og anlegg – offentlig tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)**

Område på riksgrensen skal benyttes til politi eller sambruk med politi. Det skal legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade, utomhusområde og materialvalg, slik at den unike plasseringen blir understreket og forsterket.

*Retningslinje:*

*For politistasjon skal formål og løsninger avklares med Eda kommun.*

## **2.6 Bebyggelse og anlegg – fritids- og turistformål (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)**

Atkomst til områdene fra rv. 2 må utredes nærmere ved regulering og endret bruk.

For området Steinby/Magnormoen øst må atkomst skje fra eksisterende kryss. Det tillates ikke gjennomgående kjørbar veg.

Ved regulering og vesentlig utvidelse av bruk vil trafikkanalyse og trafikale løsninger for alle trafikantgrupper kreves som grunnlag for saksbehandling.

*Retningslinje:*

*Bestemmelsene er satt på grunn av trafikksituasjon på rv. 2 og kontrollfunksjoner. Atkomst til Steinby og Magnormoen skal benytte krysset Furumoen for å ikke trafikk som kan unndra seg kontroll på Rv. 2.*

## **2.7 Bebyggelse og anlegg – råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr. 8)**

Reguleringsplaner for masseuttak og -deponi for rene masser skal fastlegge omfang, terrenghøyde og løsning for avslutning. Planer skal også omfatte eksisterende uttaksområder inntil ønsket nye områder. Nødvendig atkomst og tiltak slik at driften ikke medfører urimelig store ulemper for omgivelsene skal avklares, eller framgå av driftsplan.

*Retningslinje:*

*Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven*

## **2.8 Bebyggelse og anlegg – næringsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 4)**

Formålet åpner for industri-, håndverks- og lagervirksomhet, bensinstasjoner og transportrettet virksomhet. Rene kontorbygninger, utover nødvendige kontorlokaler tilknyttet den enkelte virksomhet, tillates ikke. Plasskrevende varer kan tillates. Detaljvarehandel tillates ikke.

Ved regulering og vesentlig utvidelse av bruk vil trafikkanalyse og trafikale løsninger for alle trafikantgrupper kreves som grunnlag for saksbehandling.

*Retningslinjer:*

*Områder langs rv. 2 er trafikalt belastet og ved regulering her må avklaring med Statens vegvesen gjøres tidlig siden trafikale løsninger er et aktuelt punkt i utbyggingsrekkefølge og utbyggingsavtale. Virksomheter som skaper mye publikumsrettet trafikk, kan ikke forventes tillatt i en reguleringsplan.*

*Prioritert utbyggingsrekkefølge på Magnormoen knyttet til infrastruktur er Magnormoen næringsområde (regulert), Grensen næringspark, Grensevegen og Spinnerivegen.*

## **2.9 Bebyggelse og anlegg – andre typer (pbl 11-9 nr. 4 og 9)**

Formålet åpner for kraftproduksjon av solenergi med bakkemontert anlegg. Innenfor området kan landbruk være sekundær arealbruk.

Reguleringsplan med konsekvensutredning skal utarbeides hvis utbygging ikke omfattes av energi- og konsesjonslovgivning.

Atkomst må skje over sikret planovergang.

*Retningslinje:*

*Atkomst kan ikke tillates over dagens usikrete planoverganger. Det må skje fra sikret (Magnor sentrum) eller ny godkjent av Bane NOR.*

## **2.10 Bebyggelse og anlegg – kombinerte formål (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)**

Formålet er en kombinasjon av næring og offentlig /privat tjenesteyting.

For næring gjelder bestemmelser som gitt under dette formålet. For offentlig/privat tjenesteyting åpnes det kun for offentlig kontrollvirksomhet med tilhørende anlegg.

Kryssløsning, eller atkomst, fra rv. 2 skal avklares før reguleringsplan eller tillatelse for ramme/igangsetting kan gjøres.

Gjennom regulering kan kombinasjonen oppheves, frafalle eller styres til ulike områder innenfor området.

*Retningslinjer:*

*Offentlig kontrollvirksomhet er knyttet til oppgaver utført av statens vegvesen, politi, toll eller knyttet til helseberedskap mv.*

*Områder langs rv. 2 er trafikalt belastet og ved regulering her må avklaring med Statens vegvesen gjøres tidlig siden trafikale løsninger er et aktuelt punkt i utbyggingsrekkefølge og utbyggingsavtale. Virksomheter som skaper mye publikumsrettet trafikk, kan ikke forventes tillatt i en reguleringsplan.*

*Prioritert utbyggingsrekkefølge på Magnormoen knyttet til infrastruktur er Magnormoen næringsområde (regulert), Grensen næringspark, Grensevegen og Spinnerivegen.*

## **2.11 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-11)**

Bebyggelse og tiltak som er nødvendig for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.



Opprettelse av ny eiendom, oppføring nye boenheter eller andre nye konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring (landbruksnæring) er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er vedlikehold av samfunnsviktig infrastruktur eller enklere tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv.

Ny spredt boligbygging i LNF-områdene kan vurderes som dispensasjon. Det samme gjelder omdisponering fra fritidsbolig til bolig. Dette krever begrunnet søknad om dispensasjon, og kan bare innvilges dersom lovens vilkår (pbl § 19-2), samt alle forutsetningene som nevnt nedenfor er oppfylt:

#### Forutsetninger:

- Tomta og atkomstveg skal ikke berøre dyrka mark.
- Tiltak skal ikke være i konflikt med landbrukets interesser (jord, skog og beite) og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tiltak skal ikke komme i byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytning til offentlig avløpsnett eller ved utslippstillatelse for felles eller separat avløpsanlegg tilpasset helårsbolig kan gis.
- Arealdelens generelle bestemmelser og hensynssoner gjelder fullt ut.
- Øvre ramme for grad av utnytting på nye boligeiendommer er 300 m<sup>2</sup> bruksareal.
- *Samfunnsviktig infrastruktur er f.eks. kommunikasjonsmaster, vann- og avløpsanlegg, offentlige veger, jernbane og trafo-kiosker. I «vedlikehold» ligger utbedringer, og mindre tilpasninger av eksisterende anlegg.*

#### Retningslinjer:

##### Viktige vurderingstema:

- *Kommunens holdning skal være restriktiv, og bestemmelser og retningslinjer skal derfor følges. Saker skal sendes på høring når det er tvil og hvis det ikke foreligger presedens.*
- *Det skal legges vekt på at friluftsimteresser, biologisk mangfold, kulturminner, kulturlandskap eller sammenhengende grønnstruktur blir ivaretatt. Krav om tilpasning av tomt kan forventes.*
- *Tomt og atkomstveg skal vurderes i forhold til dyrkbar mark og skogsmark med høy produksjonsevne.*
- *Tomta skal ligge i nærheten av eksisterende bebygd boligeiendom.*
- *Det skal være trygg skoleveg eller det må forventes vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f.eks. busslomme) for egen kostnad.*
- *Avstand til offentlig bilveg bør være under 200 meter pga. offentlige tjenester.*
- *Kårbolig kan tillates der det av hensyn til driften er nødvendig, men skal da ligge i nærhet til tunet.*
- *Når det på en eiendom er gitt tillatelse til å etablere en bolig, bør denne være bebygd før det kan gis tillatelse til å etablere en ny.*
- *Tomtestørrelse for spredt boligbygging i LNF-områdene skal ikke overstige 1,5 dekar. Ved fradeling av tun, tilpasning til eksisterende grenser, bebyggelse eller tydelige naturlige grenser kan dette økes.*
- *For fradeling av kårboliger og bruksendring til bolig gjelder samme vilkår.*
- *Landbruksdrift kan medføre ulemper knyttet til lukt, støv, støy og endringer av omgivelsene. Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at man reduserer slike og det er tiltakshavers ansvar å vurdere dette.*
- *Tiltakshaver har selv plikt til å vurdere andre interesser som kan gjøre seg gjeldende*

## 2.12 LNF-formål med eksisterende spredt bolig og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11)

På bebygde eiendommer som er registrert i matrikkelen som bolig eller fritidsbolig kan det gjøres unntak fra byggeforbudet uten dispensasjon. Dette forutsetter at det er i tråd med arealdelens øvrige bestemmelser, og forutsetningene i retningslinje til pkt. 2.11. Etter søknad kan det gis tillatelse til.

- Tilbygg/påbygg/frittstående bygg inntil 50 m<sup>2</sup> BRA til eksisterende godkjent boligbebyggelse.
- Tilbygg/påbygg/frittstående bygg inntil 25 m<sup>2</sup> BRA til eksisterende godkjent fritidsbebyggelse.
- Utbygging og tilkobling av samfunnsviktig infrastruktur

Unntaket gjelder kun der en øvre ramme for grad av utnytting på boligeiendommer på 300 m<sup>2</sup> BRA og for fritidseiendommer på 110 m<sup>2</sup> BRA ikke overskrides.

*Retningslinjer:*

*Passerer samlet utnytting dette skal reguleringsplan eller dispensasjon med avbøtende vilkår kreves blant annet av hensyn til formålet, naboer, uteoppholdsareal og estetikk. Utnytting gjelder også for eiendommer som kunne vært sammenføyd eller som må vurderes som en samlet disponibel eiendom for søker.*

*Unntaket kan kun benyttes en gang i planperioden.*

*Hva som defineres som mindre utbyggingstiltak vurderes i forhold til skala og struktur i nærmiljøet. De fleste forhold som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 20-1 bokstavene b, c, e, f, h, i og j, 20-4 a, c og e og 20-5, samt grensejusteringer jfr. matrikkellovens § 16, kan tillates hvis det ellers ikke er forhold som krever reguleringsplan eller dispensasjon.*

## 2.13 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §§ 11-9 og 11-11)

I vann og vassdrag tillates det ikke utført tiltak, jf. pbl. § 1-6. Unntatt fra forbudet er vedlikehold av samfunnsviktig infrastruktur eller enklere tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv.

Landfaste brygger, flytebrygger og frittliggende badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel, kan tillates.

Enkle flytebrygger og frittliggende badebrygger for private tillates krever godkjent dispensasjon og tillatelse.

For private brygger med utriggere til mer enn fire båtplasser eller bryggeflate større enn 2,0 x 5,0 m, kreves reguleringsplan.

*Retningslinjer:*

*Samfunnsviktig infrastruktur er f.eks. kommunikasjonsmaster, vann- og avløpsanlegg, offentlige veger, jernbane og trafo-kiosker. I «vedlikehold» ligger utbedringer, og mindre tilpasninger av eksisterende anlegg. Hensikten er å kunne tillate tiltak som kommer samfunnet, miljø, beredskap og sikkerhet til gode. Åpne for allmennheten betyr at det er mulig å parkere kjøretøy, gå langs veg eller tursti åpen for allmenn ferdsel til brygga eller strand ved brygge. Universell utforming er en fordel. Kommunen kan kreve tinglyste avtaler om bruk.*

*Privatisering på land skal unngås.*

*Utforming av brygge skal sikre fri og trygg ferdsel på land og i vann. Tegninger av brygga skal leveres sammen med søknad. Brygger skal ikke endre strømningsforhold eller påvirke naturforhold. Det skal ikke gjøres inngrep i allerede inngrepsfrie områder uten at det søkes spesielt om det. Det er ønskelig med færre større anlegg enn mange små.*

### **3 Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 11-8)**

#### **3.1 Sikringssone drikkevannsområder H110 (pbl § 11-8 a)**

I sikringssonen for Kroksjøen er bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan redusere eller ødelegge vannkvaliteten forbudt.

*Retningslinje:*

*Ved tvil skal kommunen kreve at tiltakseier legger fram en faglig vurdering som kan godkjennes av Mattilsynet og Kroksjøen vannverk.*

#### **3.2 Sikringssone grunnvannsforsyning H120 (pbl § 11-8 a)**

I sikringssonene for Grasmo grunnvannsbrønn og Gaustadmoen grunnvannsbrønn, gjelder klausuleringsbestemmelsene vedtatt av Kroksjøen vannverk 14.10.1996, eller nye som erstatter disse.

I sikringssonene for vannbehandlingsanleggene Åbogen, Vestmarka, Ingelsrud og Kanalskogen er bygge- og anleggsaktivitet, lagring og annet som kan redusere eller ødelegge drikkevannskvaliteten forbudt.

For de områdene der klausuleringsbestemmelsene sier at uttak til 1 meter over grunnvannsnivå kan tillates endres dette til minimum 2 meter.

Innenfor sikringssonen rundt Matrand grunnvannsbrønn/reservevannkilde gis et forbud mot ny aktivitet og endret bruk av området for å sikre grunnvannskvaliteten til klausuleringsbestemmelser og sonedifferensiering er vedtatt etter drikkevannsforskriften. Etter vedtak vil disse gjelde.

*Retningslinje:*

*Ved tvil skal kommunen kreve at tiltakseier legger fram en faglig vurdering som kan godkjennes av Mattilsynet og gjeldende vannverkseier.*

#### **3.3 Fareområde flom H320 (pbl § 11-8 a)**

Vrangselve og Børjåa har fareområde for flom i en bredde på 50 meter. Her gjelder byggeforbudet langs vassdrag, jf. 1.11. For tiltak som kan godkjennes skal flomfare utredes av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner, ved søknad om tiltak eller dispensasjonssøknader. Reell fare for flom være avklart i henhold til relevant sikkerhetsklasse, jfr. pbl. §28-1 og TEK17 § 7-2.

*Retningslinjer:*

*Eidskog har ikke flomkart. Vurderinger knyttet til flom og ev. annen plassering kan dermed også gjelde andre steder.*

*I Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) finnes flomkart, dreneringslinjer og aktsomhetsområder, sammen med kommunens målinger danner dette utgangspunkt for vurderingene.*

*Det vises også til bestemmelse 1.11, 1.16 og 1.17.*

#### **3.4 Fareområde skytebane H360 (pbl § 11-8 a)**

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

### **3.5 Fareområde høyspenningsanlegg H 370 (pbl § 11-8 a)**

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse, unntatt anlegg som har direkte tilknytning, innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

### **3.6 Hensyn friluftsliv H530 (pbl § 11-8 c)**

*Retningslinje:*

*I områdene skal det tas hensyn områdets verdi for friluftsliv og aktivitet. Tiltak som fremmer allmennhetens friluftsliv, er i tråd med formålet. Hensynet er ikke til hinder for skogbruk, men etter hogst bør grunneier rydde stier.*

### **3.7 Hensyn bevaring naturmiljø H530 (pbl § 11-8 c)**

*Retningslinje:*

*Gjelder arter og livsmiljø innenfor reguleringsplan 201701 Eidskog MX-bane. Reguleringsplan og skjøtselsplan gjelder.*

### **3.8 Hensyn Kulturlandskap og kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)**

*Retningslinjer:*

*For hensynssonene H570 Fangstanlegg Gaustadmoen, H570 Fløtningsanlegg i Børjåa, H570 Bygningmiljø på Malmer, H570 Kulturmiljøet i Skotterud sentrum, H570 Oppistun Børli, H570 Kulturmiljø ved Vestmarka kirke, H570 Kulturmiljø ved Matrand og H570 Kulturmiljøet på Morokulien er det gitt følgende retningslinjer:*

*Innenfor disse områdene skal hensynet til kulturmiljøet også være førende for arealbruken. Dette kan legge restriksjoner på tekniske inngrep og tiltak som endrer kulturminnet eller omgivelsene.*

*Kommunedelplan for kulturminner skal legges til grunn.*

*Eventuelle tillatelser forutsettes å videreføre kulturmiljøets karakteristiske eller identitetsskapende preg.*

*Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonene skal dokumentasjon/tegninger for hvordan nye tiltak tilpasses eksisterende kulturminne/ -miljø/ -landskap foreligge. Kulturminneregistrerte bygninger og anlegg i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.*

*Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal kulturminneinteressene vurderes regulert til bevaring gjennom bruk av hensynssone med tilhørende reguleringsbestemmelser.*

*Utfyllende retningslinjer knyttet til enkelte av områdene:*

*H570 Fangstanlegget på Gaustadmoen: Sammenhengen og anleggets lengde er viktig å ivareta.*

*H570 Kulturmiljøet i Skotterud sentrum: Kommunedelplan kulturminner navngir bygninger som vurderes som spesielt viktige både i kraft av seg selv og for kulturmiljøet.*

*H570 Oppistun Børli: Bevaring av kulturmiljøet og kulturlandskapet knyttet til Oppistun er viktig. Tiltak som underordner seg dette målet kan tillates i Nestun.*

*H570 Kulturmiljøet ved Vestmarka kirke: Tiltak som endrer kirkens synlighet i landskapet eller silhuetten rundt kirka skal ikke tillates. En viktig akse er fra*

*Skillingmarkvegen og opp mot kirka. Det samme gjelder fra kirka og ut over Harstadsjøen. Sammenhengen med kirkestua og tunet der må ikke endres negativt.*

*H570 Kulturmiljøet ved Matrand: Tiltak som endrer kirkens synlighet i landskapet eller silhuetten rundt kirka skal ikke tillates. En viktig akse er fra brua på Matrandvegen og fra Oberst Krebs-bautaen. Sammenhengen med kirkestua og skolen må ikke endres negativt. Bygningsmiljøets tidsdybde og samspill skal ivaretas.*

*H570 Kulturmiljøet på Morokulien: Områdets historie knyttet særlig til Fredsmonumentet og historie rundt fredelig samkvem, samt beliggenheten på og ved riksgrensen er svært viktig. Området er av unik betydning og utvikling av området må ta hensyn til dette. Eda kommun skal høres i saker som angår området.*

### **3.9 Hensyn mineralressurser H590 (pbl § 11-8 c)**

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak etter plan- og bygningsloven som ødelegger eller vanskeliggjør framtidig uttak av mineralressursen.

### **3.10 Båndlagt etter naturmangfoldloven H720 (pbl § 11-8 d)**

Naturrestatene Nygaardsmyrene, Bjellneset og Lindåsmyra er vernet etter naturmangfoldloven og skal forvaltes etter fredningsvedtak.

### **3.11 Båndlagt etter kulturminneloven H730 (pbl § 11-8 d)**

Hensynssonen ligger over kulturminner fredet gjennom eget vedtak. De skal forvaltes etter fredningsvedtak.

*Retningslinjer:*

*Hensynssonen gjelder Eidskog kirkested (Matrand).*

*I tillegg kommer øvrige automatisk fredete kulturminner som er vernet gjennom lov. Disse vises ikke i plankartet, men finnes f.eks. kommunens kartløsning.*

### **3.12 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret H910 (pbl § 11-8 f)**

De reguleringsplaner som skal gjelde er merket med hensynssone H910. Disse går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Dette gjelder følgende planer:

| <b>PlanID</b> | <b>Planens navn</b>                                 | <b>Vedtaksdato</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|--------------------|
| 38            | Grasmo masseuttak                                   | 10.12.2008         |
| 48            | Magnormyra                                          | 27.05.2004         |
| 201101        | Skjervangen hytteområde                             | 03.10.2013         |
| 201502        | Rv. 2 Morokulien – Magnormoen                       | 06.12.2016         |
| 201701        | Magnor MX-bane                                      | 14.06.2022         |
| 201702-E1     | Gaustadvegen næringsområde                          | 08.11.2021         |
| 201802        | Fv. 21 Vestmarkavegen. Framhaldsskolen – Tuhusporta | 19.06.2019         |
| 202001        | Politistasjon ved Morokulien                        | 14.02.2023         |

*Retningslinje:*

*Arealformålene i gjeldende reguleringsplaner kan være vist med generalisert formål på kommuneplanens arealplankart.*