



Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser og
retningslinjer

2019
2030

Kongsvinger kommune, 27. februar 2019

Revidert, 13. mars 2019

Revidert, 20. juni 2019

Revidert, 11. september 2019

Revidert, 26. september 2019



**KONGSVINGER
KOMMUNE**

Innhold

DEL 1 GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER

1	Rettsvirkning	4
2	Forholdet til eldre planer	4
3	Plankrav	5
4	Utbyggingsavtaler	6
5	Krav til tekniske løsninger	6
6	Rekkefølgekrav	8
7	Byggegrenser	9
8	Krav til bygg og anlegg med omgivelser	11
9	Miljøkvalitet	21
10	Kulturminner og kulturmiljø	23
11	Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid	24

DEL 2 GEOGRAFISK AVGRENSEDE BESTEMMELSER

12	Felles bestemmelser for Kongsvinger sentrum	25
13	Boligtetthet i arealformål boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål	27
14	Boligformål	28
15	Sentrumsformål	29
16	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	30
17	Forretning	31
18	Fritidsbebyggelse	31
19	Offentlig eller privat tjenesteyting	32
20	Råstoffutvinning	32
21	Næringsvirksomhet	32
22	Andre typer bebyggelse og anlegg	34
23	Idrettsanlegg	34
24	Grav- og urnelund	34
25	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	34
26	Grønnstruktur	35
27	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)	35
28	Sikrings-, støy- og faresoner	41

DEL 3 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

29	Soner med særlig angitt hensyn	42
30	Båndleggingssoner	43
31	Krav om felles planlegging	44
32	Videreføring av gjeldende reguleringsplaner (H910)	45
33	Bestemmelsesområder	45

VEILEDNING

Planbestemmelsene i dette dokumentet utgjør sammen med plankartet og temakart «Siktlinjer» den juridisk bindende delen av kommuneplanen. Til sammen angir disse hovedtrekkene i arealbruken i kommunen.

Planen består av følgende elementer:

- **Arealformål**
Angir en rettslig bindende virkning for hva arealet kan nyttes til. Arealformålet vises i plankartet. Plankartet skiller mellom nåværende og fremtidige arealformål. Opparbeidede områder er i hovedsak vist som nåværende arealformål, mens fremtidig er områder som ennå ikke er bebygde eller områder hvor planformålet endres i forhold til tidligere vedtatte planer.
- **Hensynssoner**
Angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som fremgår på kartet gjennomføres. Sonene vises i plankartet, og kan gå over flere arealformål.
- **Bestemmelsesområder**
- **Bestemmelser**
Bestemmelser kan gjelde hele eller deler av kommunen eller kan gis for spesifikke arealformål. Bestemmelser angir på en rettslig bindende måte hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for at det skal kunne gjennomføres.
- **Retningslinjer**
Der det er behov for å utdype innholdet i bestemmelsene, og sikre felles forståelse og praktisering, er retningslinjer benyttet. Disse er i seg selv ikke hjemmelsgrunnlag for vedtak.
- **Vedlegg: Temakart siktlinjer**

Innholdet i dette dokumentet er strukturert som følger:

Del 1: Generelle og tematiske bestemmelser: Gir definisjoner, rammer, informasjon og kvalitetskrav av generell og overordnet karakter, jf. PBL § 11-9.

Del 2: Geografisk avgrensede bestemmelser: Gir tilsvarende føringer for planens ulike arealformål, jf. PBL §§ 11-9, 11-10 og 11-11.

Del 3: Bestemmelser til hensynssoner: Gir tilsvarende føringer for ulike hensynssoner, jf. PBL § 11-8.

Retningslinjer følger etter den enkelte planbestemmelse og er skrevet i kursiv.

Der annet ikke er spesifisert skal alt areal beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

DEL 1: GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER

1 Rettsvirkning

PBL § 11-6

Retningslinjer:

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig utvikling, forvaltning og arealbruk i Kongsvinger kommune som vist i plankart datert 27.02.2019 og temakartet «Siktlinjer». Planen gir rammer for nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak nevnt i PBL § 1-6.

2 Forholdet til eldre planer

PBL § 11-6, jf. § 1-5 andre ledd

Reguleringsplaner som fremgår av bestemmelse 32 gjelder i sin helhet foran kommuneplanen og er vist med hensynssone i plankartet.

Eksisterende reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring og hensynssone bevaring, gjelder ved motstrid foran kommuneplanen mht nevnte formål.

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanen med mindre annet er sagt, jf. bestemmelse 7.1 og 8.3. Ved motstrid går kommuneplanen foran.

Retningslinjer:

Der kommuneplanen eksplisitt angir ny føring for arealbruk vil de delene av eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan som er i motstrid med kommuneplanen tilsidesettes.

Arealformål i kommuneplanen er ikke i motstrid til mer detaljert underformål til samme arealkategori i reguleringsplan. Tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner detaljerer og utfyller arealformålene i kommuneplanen.

Når kommuneplanen rulleres, oppdateres arealvisningen slik at den gjenspeiler reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering. Kommuneplanens oppgave er å angi hovedtrekkene i arealbruken, jf. PBL § 11-5. I kommuneplankartet gjengis derfor kun dominerende arealformål. For eksempel vil vegsystemer og mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanen viser hovedformål for slike områder, og har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål.

De generelle bestemmelsene i kommuneplanen går foran eldre reguleringsplaner der det er motstrid med mindre annet er sagt i denne arealdelen, jf. bestemmelse 7.1 og 8.3.

Eldre arealformål som ikke lenger er i bruk gir ikke motstrid basert på arealkode alene. Eksempler er fellesområde/offentlig formål som i ny lov angis ved eierform og spesialområder som angis med andre formål eller hensynssone.

Der motstriden gjelder forhold som berører omgivelsene i en slik grad at tiltaket bør undergis en helhetlig vurdering, vil en gjennomføring av tiltaket utløse krav om ny planprosess/omregulering.

3 Plankrav

PBL §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1

3.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og framtidig landbruks-, natur- og friluftformål med spredt fritidsbebyggelse i felt, jf. bestemmelse 27.2.7, kreves reguleringsplan for tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, g, k, l og m.

Retningslinjer:

Plankravet for råstoffutvinning gjelder både for nye områder og for områder med eksisterende virksomhet når masseuttaket utvides utover godkjent reguleringsplan. For ikke-regulerte massetak er utvidelse å anse som utover tidligere godkjenninger på areal, volum eller tidsbegrensning gitt av plan-, byggesaks- eller landbruksmyndighetene.

Større bygge- og anleggstiltak, og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, omfattes av lovens plankrav (PBL § 12-1, 3. ledd).

3.1.1 Tiltak som unntas fra plankravet

Tiltak etter PBL § 20-4 bokstav a, b og e og § 20-5 unntas krav til reguleringsplan. I tillegg unntas fradeling til uendret bruk og grensejusteringer.

3.1.2 Tiltak som kan unntas plankravet

Tiltak nevnt i bokstav a – h nedenfor kan unntas plankrav forutsatt at alle følgende forhold er ivaretatt:

- Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.
- Tiltaket gir ikke vesentlige negative konsekvenser med hensyn til trafiksikkerhet og transportnett, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller verdifullt naturmangfold/grønnstruktur.
- Tiltaket er for øvrig i tråd med kommuneplanens arealdel.
- Forholdet til annet lovverk er ivaretatt.

Følgende tiltak kan unntas plankrav:

- a) Utvidelse av eksisterende godkjent bolig inntil 250 m² BRA. Boligen kan i tillegg ha kjelleretasje.
- b) Oppføring av garasje/uthus på inntil 50 m² BYA på godkjente bebygde boligeiendommer. Maks mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

- c) Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder vist som sentrumsformål eller eksisterende boligbebyggelse. Volum, form, bebyggelsesstruktur og typologi skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- d) Nye tiltak inntil 300 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående i områder vist som eksisterende næringsformål.
- e) Utvikling av eksisterende fritidsboliger. Bestemmelse 18 og 27.2.7 skal følges.
- f) Utvikling av teknisk infrastruktur knyttet til etablert bebyggelse, som stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, separate avløpsanlegg og adkomstveger, og andre søknadspliktige tiltak i grunnen.
- g) Drifts-, vedlikeholds- og fornyelsestiltak av jernbanen, samt mindre tiltak for utvikling av jernbanen, herunder innføring av signalsystemet ERTMS og elektrifisering av Solørbanen.
- h) Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av for eksempel tursti, toalett, skilting, badeplasser etc.
- i) Andre tiltak der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

3.2 Krav om områdereguleringsplan

Det skal utarbeides områdereguleringsplan for område S15 Midtbyen. Reguleringsplanprosessen skal avklare hvilke bygninger og bygningsmiljø som skal gis hensynssone bevaring av kulturmiljø.

4 Utbyggingsavtaler

PBL § 11-9 nr. 2

Retningslinjer:

Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Kongsvinger kommune fremgår av kommunestyrets til enhver tid gjeldende vedtak etter PBL. § 17-2.

Utbyggingsavtaler inngås i forbindelse med utarbeidelse av arealplaner iht. kommunens forutsigbarhetsvedtak og veileder (sist vedtatt i sak 139/17 i kommunestyret 14.12.2017) og PBL § 17-4.

Kongsvinger kommune ønsker også å jobbe aktivt med tilvisningsavtaler, som også kan fanges opp i utbyggingsavtaler.

5 Krav til tekniske løsninger

5.1 Transportsystem og mobilitet

PBL § 11-9 nr. 3 og 8

- a) Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet. Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med hovednett for sykkel. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelnettet. Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass, skal ivaretas i all arealplanlegging.

- b) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for bebyggelse på mer enn 5000 m² BRA skal det, tilpasset tiltakets omfang, utarbeides mobilitetsplan.

Retningslinjer:

Mobilitetsplan skal analysere muligheter for minst mulig bilavhengighet og gi føringer for utforming og valg av planløsninger som sikrer mål for ønsket reisemiddelfordeling. I tillegg skal planen vurdere og dokumentere følgende:

<i>Bolig</i>	<i>Næring</i>
<i>Antall boenheter</i>	<i>Antall ansatte</i>
<i>Antall beboere</i>	<i>Besøksintensitet</i>
<i>Fordeling av transport gjennom døgnet</i>	<i>Omfang av vareleveranser og ev. godstransport</i>
<i>Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel</i>	<i>Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport</i>
<i>Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling</i>	<i>Fordeling av transporten gjennom døgnet</i>
	<i>Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel</i>
	<i>Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling</i>

5.2 Renovasjon

PBL § 11-9 nr. 3 og 8

Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det medfører minst mulig ulemper i form av lukt og støy for beboere i egen bebyggelse eller i nabobebyggelse. Ved regulering eller søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan disse forholdene løses. Avfallsbeholdere/containere skal utformes eller skjermes på en estetisk god måte.

5.3 Energi og klima

PBL § 11-9 nr. 3, 6 og 8

- a) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for bebyggelse på mer enn 5000 m² BRA skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
- Tiltak for å minimere energibruk
 - Tiltak for å minimere klimagassutslipp
 - Valg av energiløsninger og byggematerialer
- b) Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg ved utbygging eller hovedombygging med samlet oppvarmet areal over 1000 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 1000 m² BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av framtidig større utbyggingsprosjekt. Alternative energikilder kan brukes der det kan dokumenteres at dette vil være energi- og miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

Retningslinjer:

Nye tiltak skal ha lavt energibehov. Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig klimagassutslipp.

Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk. Bruk av tre både i konstruksjon og i ytre overflater skal vurderes i alle byggeprosjekter.

Retning og vinkel på tak bør optimaliseres for solcelleproduksjon eller blå/grønne tiltak.

6 Rekkefølgekrav

PBL § 11-9 nr. 4

6.1 Rekkefølge på utbyggingen

- a) Regulering av område Marikollen (B47) kan ikke påbegynnes før min. 300 nye boenheter er gitt igangsettingstillatelse innenfor områdene Marikollen Midtre (B31, B183, B184) og Puttara (B44 og B45).
- b) Regulering av område B94 (Rasta) kan ikke påbegynnes før min. 100 nye boenheter er gitt igangsettingstillatelse i områdene B63 (Holt Søndre) og B48 (Nedre Langerud).
- c) Utbygging av område B497 (Ryllikvegen) kan ikke påbegynnes før 70 % av ny fremtidig bebyggelse er gitt igangsettingstillatelse i området Utsiktsvegen (B46).

6.2 Rekkefølgekrav - samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur

- a) Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, som løsning for gående og syklende, anlegg for drikkevann, avløp, overvann og brannslukking, klimatilpassingstiltak, trafikksikker skoleveg, skole og friområder er opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- b) Før ferdigattest kan gis må utearealer være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Før brukstillatelse gis må (felles) lekeplass være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.
- c) Område Solbakken (B19): Det kan ikke gis brukstillatelse til nye boliger før gang-/sykkelveg som sikrer kobling mot Skriverskogen er opparbeidet iht. reguleringsplan.
- d) Område Skytebanen (B21): Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til tiltak, jfr. Pbl.§ 20-1, innenfor B21 før skytebanekapasitet tilsvarende eksisterende skytebane er reetablert innenfor en av Forsvarsbygg akseptert kjøreavstand fra K156 (Oppsetningssted for HV på Kongsvinger festning).
- e) Områdene Puttara 2 (B44), Tajevegen/Holthallen (B62) og Holt søndre (B63): Før utbygging kan finne sted må det utarbeides reguleringsplan for de respektive områdene som viser adkomstløsninger og avbøtende tiltak i tråd med anbefalinger gitt i trafikkanalyse datert 31.10.2018 («Planlagte boligområder rundt Holt Kongsvinger»). Hvis forutsetningene lagt til grunn i analysen endres vesentlig, må oppdatert trafikkanalyse følge reguleringsplanen og adkomstløsning og avbøtende tiltak fastsettes iht. denne.
- f) Område B400 (Sigernessjøen): Etablering av boligområdet forutsetter at det utarbeides en reguleringsplan som stiller rekkefølgekrav om at den søndre avkjørselen fra rv.2 ved hp 4 km 3,4 stenges innen arbeid med opparbeidelse av det nye boligområdet igangsettes.
- g) Det kan ikke gis brukstillatelse til seremonibygg på GU103 Holt gravlund før dagens stiforbindelse (Puttara-stien) er lagt om.
- h) Før utbygging kan finne sted på næringsområdet Hov-Rustadmyra (N114) må det utarbeides reguleringsplan som sikrer tilfredsstillende adkomstløsninger. Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for planfri kryssing av Solørbanen og tilfredsstillende kryssløsning mot Rv 2.
- i) Område Marikollen (B47) og Midtre Marikollen (B31, B183 og B184): Det kan ikke gis brukstillatelse til nye boliger før Trygve Stokkes veg er forlenget og ferdigstilt ned til E 16.
- j) Område O484 (Sykehuskogen): Området kan ikke bygges ut før resterende del av Sykehuskogen (nord for gang- og sykkelveg) er gitt økt tilgjengelighet, opparbeidet og tilrettelagt for rekreasjon, lek

og opplevelser. Området O484 kan ikke bygges ut før det er sikret god gangforbindelse gjennom området fra Fv250 til resterende del av Sykehuskogen.

Retningslinjer:

Hva som anses som nødvendig iht. bokstav a avklares i reguleringsplan. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene.

7 Byggegrenser

7.1 Byggegrense mot vassdrag

PBL §§ 1-8 jf. 11-11 nr. 5 og 11-9 nr. 5.

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan er det byggeforbud nærmere enn 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand til alle innsjøer, vann og tjern, samt hovedløpene i følgende vassdrag: Agnåa, Auråa, Austgardåa, Bogerbekken, Brandvalnoret, Brødbølåa, Femoåa, Fennsjøåa, Geitåa, Glomma, Holeråa, Karterudåa, Larbekken, Leira, Mengåa, Mortåa, Rotna, Roverudåa, Sagåa, Sikåa, Skasåa, Skinnarbølåa, Skyrudbekken, Tullreisåa, Vikeraa, Vingersnoret og Vrangselva.

Tilsvarende er det byggeforbud nærmere enn 20 m fra alle bekker (definert i vannressursloven).

Byggeforbudet gjelder for alle bygge- og anleggstiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, f, j, k, l og m.

Retningslinjer:

Bestemmelsen gjelder for både plan og byggetiltak.

Hensikten er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser knyttet til vassdragsnaturen samt sikkerhet mot flom, jf. PBL § 1-8. Se også bestemmelse 28.4.

100 m-sonen har et flersidig verneaspekt:

- Vern av biologisk mangfold i og omkring vassdrag
- Vern av landskapstyper og naturtyper
- Sikring av tilgjengelighet for allmennheten (den frie ferdselsretten) og opplevelsen av et uberørt landskap

Byggeforbudet nærmere enn 20 m fra alle bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²) er både med årssikker og uten årssikker vannføring dersom de skiller seg tydelig fra omgivelsene, jf. TEK17 § 7.2. Det kan finnes arealer ut over 20 m avstand fra bekker som kan være flomutsatt, jf. retningslinje 28.4.

Rotna er varig vernet mot kraftutbygging og omfattet av Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Bestemmelse 32.1 gjelder for elver og bekker i nedbørsfeltet Rotna (bestemmelsesområde #469).

7.1.1 Tiltak som unntas fra forbudet

- a) Opparbeidelse for allment friluftsliv i form av for eksempel tursti, toalett, gapahuk, skilting og badeplasser, så fremt det ikke er i konflikt med andre vernehensyn.
- b) Nødvendige bygninger og anlegg tilknyttet landbruksvirksomhet, dersom tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun. Tiltaket kan ikke komme nærmere vassdraget enn nærmeste bygg er i dag. Ved plassering og utforming skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, flom, landskap og andre allmenne interesser.
- c) Bygg og anlegg tilknyttet vanningsanlegg for jordbruket.
- d) Gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann eller ulykke. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.
- e) Tiltak iht. PBL §§ 20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 på bebygd bolig- og fritidseiendom der verneaspektet i 100-m sonen blir ivaretatt. Tiltaket kan ikke komme nærmere vassdraget enn eksisterende hovedbygning er i dag. Avstand skal uansett være minimum 12 meter fra vannkant.
- f) Drifts-, vedlikeholds- og fornyelsestiltak av jernbanen, samt mindre tiltak for utvikling av jernbanen, herunder innføring av signalsystemet ERTMS og elektrifisering av Solørbanen.
- g) Riving og fradeling til uendret bruk.
- h) Fradeling av tilleggsareal til hyttetomt, totalt areal maks 1000 m² og tilleggsareal til boligtomt, totalt areal maks 2000 m², når tillegget kommer på motsatt side av tomta sett fra vassdraget.

Retningslinjer:

Det kan i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan åpnes for bebyggelse nærmere enn 100 m fra vassdrag der det ikke er i konflikt med vernehensynene og det tas tilstrekkelig hensyn til flom.

Oppføring av erstatningsbygg som går ut over pkt d) over må behandles som dispensasjon. Når det kan dokumenteres at det ikke er regningssvarende å restaurere eksisterende bygning skal det kunne gis dispensasjon så lenge det ikke kommer ytterligere i konflikt med vernehensynene og har tilstrekkelig sikkerhet mot natur- eller miljøforhold.

7.2 Byggegrenser mot veg og jernbane

Retningslinjer:

I uregulerte områder gjelder bestemmelser om byggegrense angitt i vegloven og jernbaneloven. «Vegnettsplan for Hedmark» differensierer den generelle byggegrensen for fylkesveger, jf. Vegloven § 29. Det er derfor i den til enhver tid gjeldende vegnettsplan som gjelder. Statens vegvesen er vedtaksmyndighet etter vegloven i slike saker.

I regulerte områder hvor byggegrense ikke er inntegnet i reguleringsplanen, er det byggegrensen i vegloven på vedtakstidspunktet for planen som gjelder. Saken skal behandles som dispensasjon etter plan- og bygningsloven og Statens vegvesen skal uttale seg om saken.

Selv om et areal er i tråd med regulerte byggegrenser langs jernbanen, skal det innhentes tillatelse fra bane NOR.

8 Krav til bygg og anlegg med omgivelser

PBL § 11-9 nr. 5 og 6

8.1 Barn og unges interesser

Retningslinjer:

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanleggingen.

Reguleringsplaner skal vurdere behov for areal for barnehage skole, idrett, barn og ungdom.

Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal:

- *Ha tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter*
- *Tilpasses aktuelle aldersgruppers behov*
- *Ligge i gangavstand og ha god og trygg tilgjengelighet*
- *Sikres og være tilgjengelig på rett tidspunkt*

Det skal legges til rette for trafiksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og viktige målpunkter.

8.2 Universell utforming

- a) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.
- b) Informasjon skal være godt tilrettelagt for alle brukergrupper i offentlige byrom og ved kollektiv-knutepunkter.
- c) Nye boliger skal der det er mulig ut fra terrenget 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.

Retningslinjer:

Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen, slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan nyttes av flest mulig.

Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i bygg og områder som er offentlig tilgjengelige.

I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer.

Tilgjengelighetstiltak som på en god måte kan kombineres med vernehensyn (knyttet til bygninger, byrom, natur og landskap) bør prioriteres.

Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

8.3 Utnyttelse og høyder for boligbebyggelse

Reguleringsplan gjelder foran kommuneplan for utnyttelsesgrad og høyder. Når det ikke er angitt i reguleringsplan gjelder følgende krav for grad av utnyttning og høyde:

Type bygg	BYA	Høyde
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger	Maks tillatt BYA = 30 %	Gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 8 m. For boliger med pulttak eller flatt tak kan gesimshøyde være inntil 7 meter.
Kjedehusbebyggelse, rekkehus, samt tre- til firemannsboliger	Maks tillatt BYA = 40 %	Vurderes ved regulering
Lavblokkbebyggelse: Områder i gangavstand til kollektivknutepunkt	Tillatt BYA = 40 % eller mer	Vurderes ved regulering

8.3.1 Garasje/carport/bod og lignende

Utformingen av garasje/carport/bod og lignende skal tilpasses boligen. Bygget skal ha et maksimalt bebygd areal på 50 m² BYA og maksimal mønehøyde på 5 m. Det tillates flere bygg innenfor denne ramme, dersom dette totalt ikke overstiger 50 m² BYA. For seksjonerte tomannsboliger tillates samlet garasje og bodareal på inntil 50 m² BYA for hver boenhet. Bestemmelsen går ikke foran tidligere vedtatt reguleringsplan når garasjestørrelsen er angitt.

Retningslinjer:

Maks utnyttelse kan bare tillates hvis krav til parkering og minste uteoppholdsareal er oppfylt.

8.4 Bokkvalitet

Retningslinjer:

Boliger bør ha lysinnslipp fra 2 himmelretninger.

8.5 Krav til uteoppholdsareal for bolig

8.5.1 Generelle kvalitetskrav

- Uteoppholdsarealer skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold (jf. til enhver tid oppdatert versjon av støyretningslinjen T-1442 med tilhørende veileder), samt være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing. Minst 25 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn, og arealet skal inneholde minst en sittegruppe.
- Felles uteoppholdsareal som plasseres på terreng må ikke ha helning brattere enn 1:3 og skal som hovedregel ikke være mindre enn 10 m på det smaleste.
- Uteoppholdsareal kan lokaliseres på tak over bakkeplan i områder med krav til høy utnyttning, hvis det kan oppnås gode sol-, støy og miljøforhold. Dekket må gjøre det mulig å plante busker og annen vegetasjon.

d) Balkong/altan/terrasse skal ha minimum dybde på 1,5 m. Balkonger kan maks krage ut 0,6 m over fortau og byrom, og skal ha minst 3,5 meter fri høyde over bakken.

Retningslinjer:

Balkongenes størrelse er av stor betydning for fasadeuttrykket. Dybden påvirker ikke bare opplevelsen av fasaden, men også lysinnfall til underliggende rom og krav til bærekonstruksjon. Balkonger som krager for mye ut er både teknisk og estetisk uheldig. Balkongenes lengde bør heller ikke dominere fasaden for sterkt.

I nye reguleringsplaner kan det stilles krav til Grønn arealfaktor (GAF) for å sikre etablering av overflater med gjennomtrengelighet for overvann.

Det bør tilstrebes at minst 50 % av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl 15.00, vårjevndøgn.

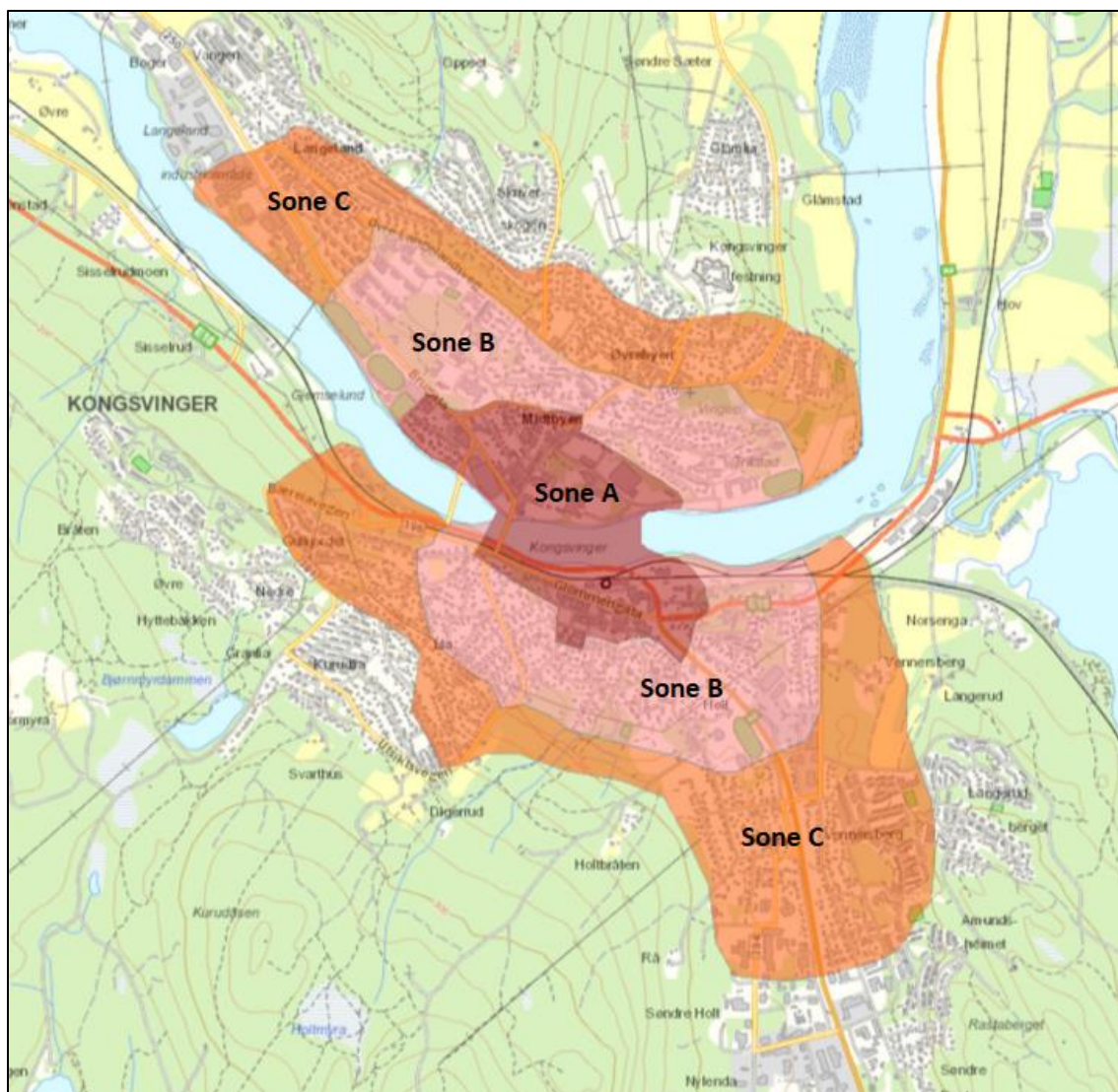
Uteoppholdsareal bør ha god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveger, plasser og gater.

Anbefalte jorddybder for beplantning: Gress 30 cm, busker 60 cm og trær 100 cm.

I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uteoppholdsareal er ivaretatt.

8.5.2 Arealkrav

Det skal avsettes egnet uteoppholdsareal i samsvar med soneavgrensning vist på figur 1, etter krav angitt i tabellene på s. 13-14.



FIGUR 1. SONEAVGRENSNING FOR KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL.

Krav til privat/felles uteoppholdsareal i Sone A

For prosjekter med 4 eller flere boenheter kreves nærlekeplass på minimum 150 m² som del av det felles uteoppholdsarealet.

I infill-prosjekter/fortetting og ved bruksendring av eksisterende bygg kan kommunen tillate at felles uteoppholdsareal løses i sin helhet på tak eller lokk. I øvrige områder med krav til høy utnyttelse, kan kommunen tillate at opptil 50 % av samlet krav til uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak.

Inntil 50 % av arealkravet til opparbeidelse av felles uteoppholdsareal/lek kan dekket utenfor tiltakets område. Dette forutsetter at følgende kriterier er oppfylt:

- Uteoppholdsarealet til boligene må stedfestes i reguleringsplan eller i vilkår til byggesøknad.
- Arealet som skal benyttes er opparbeidet til park/plass/grønnstruktur, er under planlegging eller inngår i kommunal handlingsplan for grønnstruktur/møteplass.
- Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeidning og vedlikehold av det aktuelle arealet. Utbyggers bidrag fastsettes enten i utbyggingsavtale eller som vilkår til byggetillatelse.
- Det skal dokumenteres i reguleringsplan/byggesak hvordan kravet er oppfylt.

- Gangavstanden til arealet skal ikke overstige 100 m, og det skal være god og trafikksikker gangforbindelse.

Antall boenheter	Minimumskrav til privat uteoppholdsareal per boenhet	Minimumskrav til felles og privat uteoppholdsareal per boenhet
1-3		20 m ²
4-7	Min. 6 m ² privat	150 m ² felles (fastkrav)
8 og flere	Min. 6 m ² privat	26 m ²

Krav til privat/felles uteoppholdsareal i sone B, C og D (resten av kommunen)

For prosjekter med 5 eller flere boenheter kreves nærlekeplass på minimum 200 m² som del av det felles uteoppholdsarealet. Nærlekeplass kan ikke deles opp i mindre enheter.

Minimum halvparten av det felles arealkravet skal anlegges i samlede enheter på terreng eller lokk.

For områder med over 20 boliger skal det opparbeides grendeplass, maksimalt 400 m fra boligene. Deler av grendeplassen skal være egnet for ballspill og vinteraktiviteter. Kravene i dette punktet kan fravikes dersom det allerede finnes opparbeidede fellesarealer innen 400 m fra byggeområdet.

Boligtype	Minimumskrav til privat uteoppholdsareal per boenhet	Minimumskrav til felles uteoppholdsareal per boenhet
Enebolig	200 m ²	-
Sekundærleilighet	50 m ²	-
To- og tremannsbolig	150 m ²	-
Firemannsbolig	100 m ²	
Rekkehus og kjedehus	30 m ²	25 m ² per boenhet ved prosjekter med 4 eller flere boenheter.
Blokkbebyggelse	6 m ²	20 m ²

Retningslinjer:

Størrelsen på en grendeplass avklares i reguleringsplan. I utgangspunktet bør størrelsen være 3-6 daa og tilpasses antall enheter som er tilknyttet denne.

8.6 Utomhusplan

Ved regulering eller søknad om tillatelse til tiltak kan kommunen kreve detaljert utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt bruk og opparbeidelse av utearealene.

Retningslinjer:

Utomhusplanen bør vise

- *Bruk og overflate på alt ubebygget areal*

- *Terreng med eksisterende og nye koter*
- *Gangareal med trapper og ramper*
- *Avkjørsler*
- *Parkering og snuplass for bil på egen grunn og sykkelparkering*
- *Plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal*
- *Eksisterende vegetasjon/trær som skal bevares eller felles og ny beplantning*
- *Belysning*
- *Støttmurer, gjerder, leegger/støyskjermer og andre konstruksjoner*
- *Lokal håndtering av overvann og snø*
- *Returpunkt, avfallsbeholdere og tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.*

8.7 Skilt og reklame

- Reklame tillates ikke i boligområder, grønnstruktur og LNF-områder.
- Skilt og reklame skal plasseres på veggflaten. Det tillates ikke plassert på tak, møne eller over gesims. I områder som ikke er avsatt til sentrumsformål kan frittstående skilt eller ID-master benyttes der det er flere virksomheter eller større informasjonsbehov.
- Skilt, reklameinnretninger m.v. skal ikke dekke mer enn 1/4-del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være som et felles, ensartet skilt.
- I næringsområder skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn 1/3 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til maksimalt 8 m. Samlet areal skal ikke overstige 14 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles, ensartet skilt.
- Lyssetting skal ta hensyn til omgivelsene. Lyskasser tillates ikke.
- Det tillates bare skilt og reklame for egen virksomhet og produkter. Reklame skal være underordnet i forhold til virksomhetens navn/logo. I vinduer og på markiser tillates bare firmanavn eller logo.
- Vindusdekor skal i hovedsak ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflater og skal benyttes på innsiden av vinduet.
- Segl og flaggstenger tillates kun i næringsområder. Maksimal tillatt høyde på flaggstenger er 10 m, og maksimalt antall flaggstenger per virksomhet er 3 stk.
- Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller vedlikehold tillates ikke.

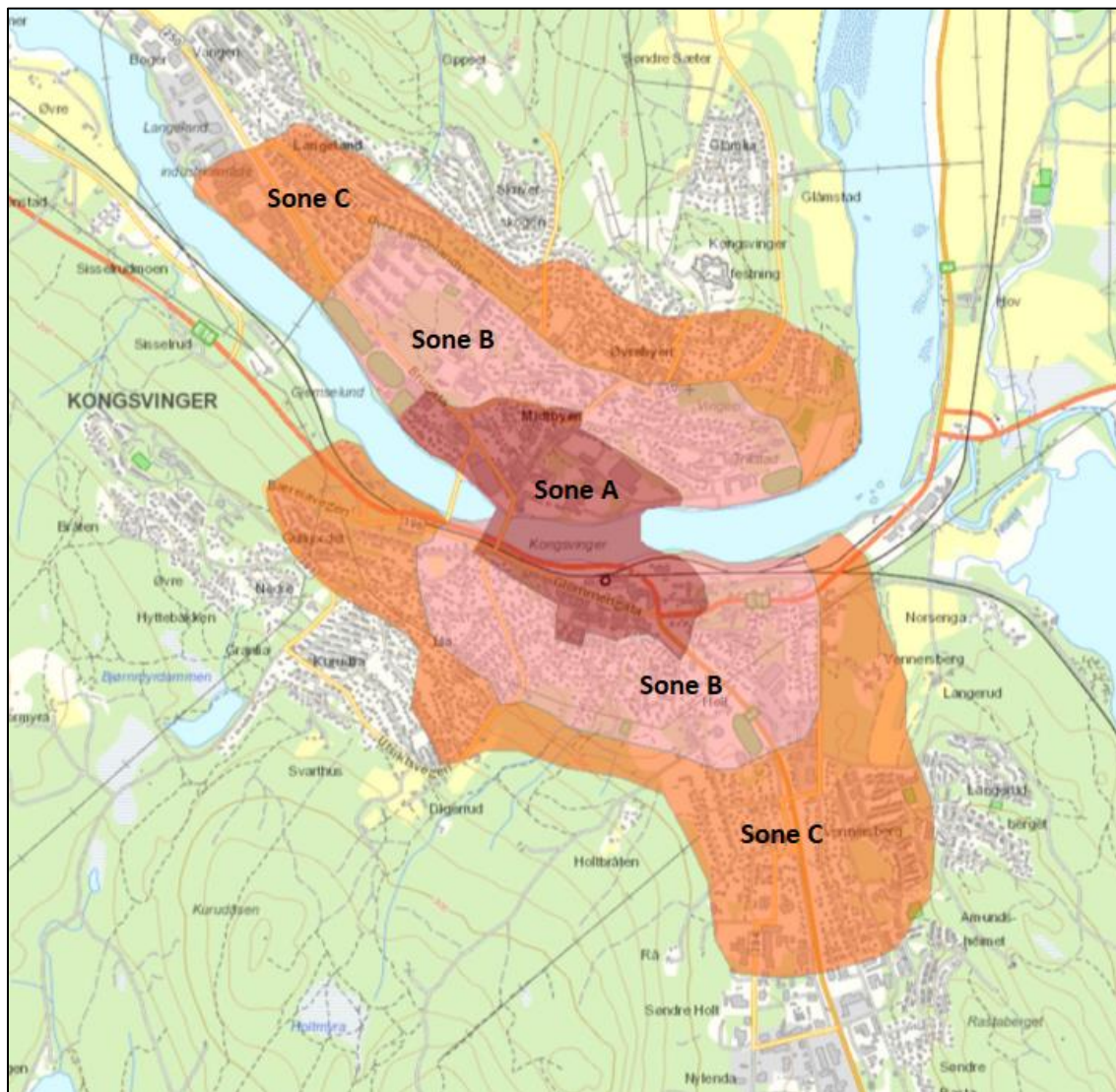
Retningslinjer:

Retningslinjer for skilt og reklame finnes i veileder "Veileder for Skilt- og reklameinnretninger", og til enhver tid sist gjeldende versjon skal legges til grunn ved saksbehandling. Veilederen finnes på kommunens hjemmesider eller kan fås ved henvendelse til kommunen.

Statens vegvesen skal behandle søknadspliktig skilt og reklame som retter seg mot trafikantene, jf. Veglovens § 33.

8.8 Parkering

Det skal avsettes areal til parkering i samsvar med soneavgrensning vist på figur 2, etter krav angitt i tabellen «Parkeringsnorm i sone A, B, C og D (resten av kommunen) på side 17:



FIGUR 2. SONEINDELING FOR PARKERINGSNORMER I KONGSVINGER.

8.8.1 Krav til antall parkeringsplasser

Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved nybygg, hovedombygging, tilbygg/påbygg eller ved endret bruk av eksisterende bygninger.

For andre formål enn de som er angitt skal krav til parkering fastsettes i hvert enkelt tilfelle.

Parkeringsnormene må vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle, og bl.a. sees i lys av virksomhetens plassering i forhold til områdets funksjon, kollektivtilbud, arbeidsplassintensitet, befolkningstetthet og potensial for overlapping/sambruk med andre virksomheter.

Parkeringsnorm i sone A, B, C og D (resten av kommunen):

Virksomhet	Enhet	Sone A	Sone B	Sone C	Sone D
Bolig					
Bolig, areal ≤ 60 m ² BRA	Pr. boenhet	0,4- 1	0,4- 1	0,7 - 1	Min. 1
Bolig, areal > 60 m ² BRA	Pr. boenhet	0,7- 1	0,7- 1,5	Min. 1	Min. 1,5
Næring					
Kontor	100 m ² BRA	0,3 - 0,8	0,3 - 0,8	0,8 - 1,5	Min. 1,5
Forretning/ bevertnings/ service	100 m ² BRA	0,3 – 1	0,3 – 1	1 - 2,5	Min. 1,5

For sykkel er det i alle soner krav om 2 parkeringsplasser pr enhet iht. tabellen ovenfor.

Retningslinjer:

For skoler, forsamlingshus, hotell og andre typer bebyggelse som ikke er nevnt i tabellen skal behovet vurderes særskilt i dialog med kommunen.

8.8.2 Parkeringsplasser for forflytningshemmede

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne etter følgende regler:

- Minimum 5 % av plassene i parkeringsanlegg inntil 200 plasser
- Minimum 2 % av plassene i parkeringsanlegg utover 200 plasser
- I sone A og B skal det alltid etableres minst én HC-plass knyttet til kontorbygg og forretnings/bevertnings- /servicebygg.

8.8.3 Varelevering

For ny bebyggelse og ved bruksendring skal det planlegges og sikres tilstrekkelig areal for varelevering. Vareleveringsløsninger skal utformes slik at de ivaretar trafikksikkerhet og slik at varelevering kan gjennomføres uten vesentlig konflikt med øvrig trafikk.

Vareleveringsløsning skal være etablert og godkjent av kommunen før ny bebyggelse/ bebyggelse med endret bruksformål tas i bruk.

Retningslinjer:

Det finnes en bransjestandard som det tas utgangspunkt i ved etablering av varelevering..

8.8.4 Elbilkparkeringsplasser og lading

Parkeringsplasser i nye boligbygg skal ha nødvendig elektrisk infrastruktur for lading framført til hver parkeringsplass, med tilstrekkelig kapasitet. Det stilles ikke krav til opparbeiding av hver enkelt plass for elbillading.

8.8.5 Frikjøp

Innenfor sone A og B tilbyr Kongsvinger kommune frikjøpsavtale i henhold til plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 5 og 28-7, som utbyggere kan søke om å ta del i. Hele eller deler av parkeringskravet utledet av parkeringsnormen kan frikjøpes.

Frikjøpsbeløpet fastsettes av kommunestyret.

8.8.6 Sambruk av parkeringsplasser

For boligprosjekter hvor det etableres løsninger for delt mobilitet (eks. bil- og sykkeldeling) kan det i reguleringsplan vurderes redusert krav til parkeringsplasser.

Ved sambruk og fellesløsninger for kontor, forretning, industri og annen type bebyggelse kan kommunen redusere parkeringskravet hvis fordelene med sambruk kan sannsynliggjøres - for eksempel ved at virksomheter har besøkende til forskjellige tider på døgnet.

Slik form for sambruk må oppfylle følgende vilkår:

- Avtale om parkeringsanlegg utenfor egen eiendom må være tinglyst.
- Parkeringsanlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan.
- Parkeringsanlegg skal være bygget, eller under bygging.

Parkeringskravet kan reduseres inntil 20 %.

8.8.7 Utforming og plassering av bilparkering

Parkeringsplasser skal dimensjoneres og utformes i henhold til gjeldende håndbøker fra Statens vegvesen. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal utformes i henhold til beskrivelse i parkeringsforskriften.

Utbyggingsprosjekter skal dekke parkeringsbehovet på egen grunn eller ved etablering av felles parkeringsløsninger for flere prosjekt. Parkering skal fortrinnsvis plasseres i egne parkeringsanlegg over eller under bakken. Lokalisering av større parkeringsanlegg bør skje i nær tilknytning og ha mest mulig direkte adkomst fra samlevegnettet.

Ved opparbeidelse av større overflateparkeringsplasser, skal parkeringsplassen deles opp med grøntanlegg.

Parkeringsplasser kan enten oppføres på eget område eller på andre områder i nærheten innen maks 300 m gangavstand. Unntak er parkering for forflytningshemmede, som skal legges så nært inngang som mulig.

Ligger parkeringen utenfor eget område, skal det legges fram en tinglyst erklæring som sikrer varig bruk av plassene. Det stilles krav om at tinglyst rettighet har en varighet på minimum 20 år for å sikre at løsningen har varig virkning. For parkering i fellesanlegg kan det legges til rette for fleksibel bruk av plassene.

Parkeringsanlegg tillates anlagt under bakken innenfor alle byggeområder, og over eller under bakken i sone A og B. Dette forutsetter at anlegget kan dokumenteres å være i overensstemmelse med samlet plan for framføring av kommunal infrastruktur og ledninger. Lokalisering av større parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning og ha mest mulig direkte adkomst fra samlevegnettet.

Det tillates ikke å etablere allment tilgjengelig parkering på åpne, ubebygde tomter som er avsatt til utbyggingsformål.

8.8.8 UTFORMING OG PLASSERING AV SYKKELPARKERING

Arealformål	Krav
Bolig	<ul style="list-style-type: none"> • For boligprosjekt med fire eller flere boenheter skal sykkelparkeringen ha overbygg med tett tak. Det skal være mulig med individuelt låsbare plasser. • For boligprosjekt med ti eller flere boenheter skal sykkelparkeringen være innendørs, eventuelt ha overbygg med tett tak. Det skal være mulig med individuelt låsbare plasser. • For boligprosjekter med ti eller flere boenheter skal det være tilrettelagt for lading av elsykkel gjennom at det fremføres strøm og monteres stikkontakter slik at det er mulig å koble til lader på minimum 15 % av sykkelparkeringsplassene. • Der man må passere dører med automatisk lukkemekanisme for å komme til/fra sykkelparkeringen, skal disse utstyres med automatiske døråpnere. • For boligprosjekt med ti eller flere boenheter der sykkelparkeringen ikke er på bakkeplan, skal det sikres atkomst via forskriftsmessig utformet rampe eller heis, også dimensjonert for laste- og familiesykler. • Minst 10 % av plassene bør være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
Kontor/ forretning/ bevertning/ service	<ul style="list-style-type: none"> • Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg med tett tak. • Det skal være mulighet til å låse sykkelen til en fast installasjon (sykkelstativ eller tilsvarende). • Det bør skilles mellom sykkelparkering for ansatte og sykkelparkering for besøkende. • Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene for ansatte skal være innendørs, eventuelt i eget bygg med tett tak. • Sykkelparkeringsplassene for besøkende skal være lokalisert nær inngangen til bygget. Det åpnes for at virksomheter kan samarbeide om å utarbeide felles løsninger for sykkelparkering for besøkende. • Der man må passere dører med automatisk lukkemekanisme for å komme til/fra sykkelparkeringen, skal disse utstyres med automatiske døråpnere. • Der parkeringen ikke er på bakkeplan, skal det sikres atkomst via forskriftsmessig utformet rampe eller heis, også dimensjonert for laste- og familiesykler. • Minst 10 % av plassene bør være store nok til å parkere laste- og familiesykler. • Hvis det er 30 plasser eller flere for ansatte, bør det være dusj og garderobe i tilknytning til sykkelparkeringen.
Offentlig sted i byen	<ul style="list-style-type: none"> • Behovet for offentlige sykkelparkeringsplasser på offentlig grunn ved ulike målpunkt i byen vurderes. Utforming av plassene tilpasses stedlige forhold. Mulighetene for å legge til rette for tyverisikker parkering som gjør det attraktivt å benytte dyrere sykler, deriblant elsykler, til ærender i sentrum skal vurderes. Det skal også vurderes om det kan tilbys lademuligheter for elsykler i tilknytning til parkeringen.
Skoler og barnehager	<ul style="list-style-type: none"> • Alle sykkelparkeringsplasser bør ha overbygg med tett tak • Det skal være mulighet til å låse sykkelen til en fast installasjon (sykkelstativ eller tilsvarende). • Sykkelparkering for ansatte bør vurderes tilrettelagt innendørs, eventuelt i eget bygg med tett tak. • Minst 10 % av plassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

9 Miljøkvalitet

PBL § 11-9 nr. 6 og 8

9.1 Overvannshåndtering

Ved ny bebyggelse og/eller større ombygginger/rehabiliteringer (fortetting eller nye områder) gjelder følgende hovedprinsipper:

- Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning. Infiltrasjonsanlegg skal anlegges slik at de ikke forurenses grunnvannsbrønner for drikkevann.
- Overvannskanaler, bekker m.m. tillates ikke lagt i rør. Ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.
- Ved fortetting, planlegging av nye bebyggelsesområder, gater/veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndtering vies ekstra oppmerksomhet. Bruk av gater/veger/P-plasser/ grøntanlegg/overflatebassenger til fordrøyning på overflate skal utredes.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Retningslinjer:

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

9.2 Støy

- Den til enhver tid gjeldende støyretningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling. Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder og støyende virksomhet.
- For bygge- og anleggsarbeider skal grenseverdier gitt i til enhver tid gjeldende versjon av T-1442 kap. 4 tilfredsstilles. Ved overskridelser skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og tilhørende veileder.
- Avviksområde støy – Kongsvinger sentrum. Gjelder følgende områder: B421, K212, K13, K216, K386, N422, S10, S12, S14, S15, S16, S18, S24, S25, S26, S27, S28, S98, S168, S378, S379, S380, S381, S383, S385, S388, S389, S390, S391, S392, S393, S396, S397, S411 og S423:

I avviksområdet kan nye bygninger og bruksendringer til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter innenfor avviksområdet skal ha en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone).
- Minimum halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.
- Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 1 i T-1442 eller til enhver tid gjeldende utgave.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er solekspontert, skal ha solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

- Forurensningslovens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.
- Reguleringsplanen omfatter støyutredning som viser støyreducerende tiltak.

9.3 Forurensning

a) Luft

- Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute blir tilfredsstillende.
- Nye skoler, barnehager og helseinstitusjoner skal ikke lokaliseres i områder med luftkvalitet tilsvarende rød sone.
- Luftinntak til bygning skal plasseres slik at tilluften får best mulig kvalitet.

b) Jord

- Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- eller miljøskade.
- Ved arealplanlegging som berører potensielt forurenset grunn skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves spesielle tiltak eller plangrep.

c) Vassdrag

- Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere.

d) Drikkevannskilder

- Ved tiltak nær drikkevannskilder (inkludert private enkeltvannsforsyninger) skal det avklares om det kreves avbøtende tiltak for å hindre forurensning av drikkevannet.

Retningslinje:

Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for saksbehandling.

9.4 Vannmiljø

- Alle planforslag og tiltak etter PBL §1-6 som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionale planer for vannforvaltning.
- Langs bredden av vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte jf. Vannressursloven § 11. Bredden av vegetasjonsbeltet fastsettes til 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.

9.5 Estetikk og byggeskikk

- Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår arkitektonisk tilfredsstillende og med et godt, helhetlig preg. Det samme gjelder ved vesentlig endring av bestående bebyggelse.
- Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der tiltaket tilpasses terrenget, ikke omvendt. Det skal velges boligtyper som er tilpasset terrengets eksisterende form. I skrått terreng skal boligene ha underetasje for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at det faller minst 1,5 meter i husets bredde/lengde. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås.
- Gjerder bør utformes i en stil tilpasset byggverk og omgivelser.

9.6 Grønnstruktur

Verdifull grønnstruktur og vegetasjon, herunder bytrær, skal i størst mulig grad bevares eller erstattes med arealer/vegetasjon av tilsvarende karakter. Ved regulering eller søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvilke konsekvenser tiltaket har for verdifull grønnstruktur/vegetasjon, og hvordan vegetasjon som skal bevares skal sikres i anleggsperioden.

Bekkeåpning skal vurderes i forbindelse med utbyggingsprosjekter, men må vurderes i sammenheng med geotekniske forhold.

Ved etablering av ny grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, turveier, lekearealer, idrettsparker o.l.) skal det etableres variert vegetasjon som skaper rom og avgrensing i tettstedet og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold.

Det skal sikres gode forbindelser fra eksisterende og nye boliger til grønnstruktur og friluftsområder. Eksisterende gangforbindelser (turveier, stier, barnetråkk, snarveier) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel.

Retningslinjer:

Ved fortetting av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles. Nettverk av turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og ssykkelforbindelser mellom lek- og rekreasjonsarealer, grønne lunger og sammenhengende grøntdrag skal søkes etablert.

10 Kulturminner og kulturmiljø

PBL § 11-9 nr. 7

- a) Kulturminner skal vurderes i alle arealplaner og tiltak. Tiltakets konsekvenser for eventuelle kulturminneverdier skal dokumenteres og beskrives. Det omkringliggende bygningsmiljøet og den stedegne byggeskikken skal vektlegges. Verdier skal dokumenteres og det skal vises til hvordan man har søkt å ivareta disse. Bygninger, anlegg eller miljø som har særlig kulturhistorisk verdi skal bevares. Det skal innhentes kulturvern faglig vurdering fra kulturminnemyndigheten på fylkesnivå og denne skal tillegges stor vekt.
- b) I verneverdige kulturmiljøer skal bygningene beholde sitt særpreg og estetiske kvaliteter i fasader, detaljer, hovedform og mønehøyder.
- c) Ved søknad om tillatelse til tiltak på bygninger eldre enn 1940 kan kommunen stille krav om en estetisk redegjørelse, eksempelvis med fotografier, tegninger og beskrivelser.
- d) Ved søknad om riving av hus som er eldre enn 1940 kan kommunen stille krav om en tilstandsanalyse. Analysen skal utarbeides i henhold til Norsk standard NS-EN 16096 Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige byggverk.
- e) Dersom kommunen ser det som nødvendig, kan kommunen sende søknad om tiltak på eksisterende bygg til kulturminnemyndigheten på fylkesnivå for uttalelse. Tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygg skal sendes til kulturminnemyndigheten på fylkesnivå for uttalelse.

Retningslinje:

All skjøtsel, vedlikehold og istandsetting av verneverdige bygninger og kulturmiljøer, jf. blant annet kulturminneplan, skal skje på det enkelte kulturminnets/-miljøets premisser. Ved utbedring, reparasjon eller gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Det skal i størst mulig grad også brukes opprinnelige teknikker og materialer.

Automatisk fredete, forskriftsfredete, vedtaksfredete kulturminner og kulturmiljøer krever vurdering etter kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende automatisk fredete kulturminner gjelder for hele kommunen.

Ved brann- eller annen uopprettelig skade i bevaringsverdige, enhetlige bymiljøer skal ny bebyggelse enten gjenoppbygges som kopier på dokumentert grunnlag eller som nye bygninger som viderefører stedegen historisk byggeskikk av høy kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal uansett samme materialbruk og tilnærmet samme volum som i nedbrent bygning opprettholdes. Slik bebyggelse skal ikke innebære en svekkelse av kulturmiljøets verdi og egenart.

Det finnes bygninger og bygningsmiljø som kan ha stor verneverdi uten at dette er nevnt i arealplanen. Som hjelpemiddel i saksbehandlingen og veiledning skal følgende registreringer, veiledninger, analyser og anbefalinger benyttes:

- *Kommunedelplan for kulturminner (under utarbeidelse)*
- *Veilederen for Øvrebyen*
- *Notat om verneverdig bebyggelse (fra tidligere sentrumsplan)*
- *Stedsanalyse (fra tidligere sentrumsplan)*
- *Registreringer i SEFRAK-registeret (Eiendomsmatrikkelen)*
- *Antikvarisk register (Fortidsminneforeningen),*
- *"NB! Registeret" (Riksantikvaren – kulturmiljø av nasjonal interesse)*
- *Riksantikvarens kulturminnesøk*
- *Askeladden*
- *Skiltveileder*

Veileder for Øvrebyen skal legges til grunn for reparasjon, vedlikehold og andre tiltak i det området som veilederen omfatter.

11 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

11.1 Forholdet til jordloven og gjenbruk av matjord

Jordloven § 2 og PBL § 11-9 nr. 8

- a) Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder, inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, samt LNF-områder med areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, jf. § 11-11 nr. 2.
- b) I reguleringsplaner der tap av dyrka mark ikke kan unngås, skal plan for disponering/flytting av matjord leveres sammen med planforslag til 1. gangs behandling. Det skal også leveres en miljøoppfølgingsplan for å sikre kvalitet på gjennomføringen.

Retningslinje:

Mattilsynet skal uttale seg til miljøoppfølgingsplan nevnt i punkt 11.1.b.

11.2 Områder under marin grense uten kartlegging av kvikkleireskredfare

PBL § 11-9 nr. 8

I områder under marin grense der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved byggesaksbehandling gjennomføres en vurdering i tråd med NVEs veileder 7/2014 eller senere revisjoner av denne - Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak.

DEL 2: GEOGRAFISK AVGRENSEDE BESTEMMELSER

12 Felles bestemmelser for Kongsvinger sentrum

Bestemmelsene 12.1-12.3 gjelder områdene K165, K206, K207, S10, S12, S14, S15, S16, S18, S24, S25, S26, S27, S28, S98, S109, S168, S378, S379, S380, S381, S383, S384, S385, S388, S389, S390, S391, S392, S393, S394, S396, S397, S411 og S423.

12.1 Forbud mot riving

PBL § 11-9 nr. 5

Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet.

Retningslinjer:

Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet bør arealet istandsettes på en titalende måte inntil igangsettelse for ny bebyggelse foreligger. Bruk som parkering, lagring, m.v. tillates ikke uten særskilt tillatelse fra kommunen.

12.2 Estetikk og omgivelseskvalitet

PBL § 11-9 nr. 6 og 8

Siktakser mot elva og festningen skal opprettholdes, jf. temakart «Siktlinjer». Gateløp/siktakser skal visuelt gjenåpnes ved ny bruk/nybygging.

Ny og restaurert bebyggelse skal ha god estetisk utforming, komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses bygningsmiljøet med dimensjonering, fasadeoppdeling og byggedybde tilsvarende typiske elementer i det området nybyggingen skjer.

Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate/torg tillates ikke. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige gater/torg, plasser og friområder.

Lukkede fasader mot elva tillates ikke.

Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. Tekniske anlegg skal være en del av bygningskroppen og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

Taktekking skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

Bebyggelse som grenser til bygatene og samlegatene skal:

- Både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til gata og utformes slik at den bidrar til en klar, romlig avgrensning av gaterommet.
- Ha fasadeutforming i første etasje som bidrar med god belysning når det er mørkt.
- Ikke ha balkonger mer enn 60 cm utenfor byggelinje. Balkong må ha minimum 3,5 m fri høyde over fortau.
- Tilpasses fortausnivået. Trapper og ramper skal utformes som en integrert del av bebyggelsen.
- Eventuelle sikkerhetsgitre skal være montert på fasadens innside.

Bebyggelse som grenser til bygatene og viktige byrom skal i tillegg:

- Utformes med åpne fasader (store vindusflater og detaljert fasadeutforming). Det bør være en inngang per virksomhet mot Storgata, Brugata, Tommelstadsgata, Rådhusgata, Glommengata og Jernbanegata.
- Ligge i grense for arealbruksområde (formålsgrensa) mot vegareal slik at det oppnås stramme gateløp.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje ut mot bygatene (Storgata, Brugata, Tommelstadsgata, Rådhusgata, Glommengata og Jernbanegata), sentrale parkområder og viktige byrom.

Retningslinjer:

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i seg selv og sett i forhold til omgivelsene, gaterom og fjernvirkning.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det redegjøres for solforhold for nye bygg med tilhørende utearealer. Konsekvenser for naboeiendommene skal tas med i redegjørelsen.

Tilbaketrukne etasjer bør utformes slik at de ikke synes i fra motstående fortau.

Tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse bør skje på en slik måte at det gir rom for ny tidsmessig arkitektur av høy kvalitet der ikke vernehensyn krever sterk formstyring.

Eventuelle gjerder må ha god og kvalitetsmessig utforming og de skal fortrinnsvis oppføres der gjerdet understøtter gateløpet mot uferdige kvartaler.

Bebyggelse som grenser til bygatene bør ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje.

12.3 Utnyttelse, volum og høyder

PBL § 11-9 nr. 5 og 8

Bygningsvolum skal reguleres med maksimal tillatt møne- og/eller gesimshøyde, sammen med maks bruksareal (BRA) og maks prosent bebygd areal (%-BYA). Utnyttingsgrad og byggehøyder må avklares gjennom reguleringsplan og tilpasses omgivelsene.

Byggehøyde med 3 – 5 etasjer, og gesimshøyde på 14 – 18 m over gjennomsnittlig terreng/gatenivå, er norm. For bygg med mer enn 4 etasjer skal øverste etasje være tilbaketrukket. Det kan i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan åpnes for byggehøyder utover normen.

Det skal tilstrebes en variert byggehøyde. Ved fastsettelse av byggehøyder, skal det tas hensyn til solforholdene i viktige gater, parker og byrom, til nærliggende eksisterende bebyggelse, spesielt verneverdig bebyggelse, fjernvirkning, nærvirkning, landskapssilhuett og siktlinjer.

Første etasje i bygninger innenfor sentrumsformål og kombinerte formål skal ha minimum etasjehøyde på 4 m.

Retningslinjer:

Det bør i hovedsak være en nedtrapping mot eldre bebyggelse som skal bevares, mot Glomma og mot eksisterende bebyggelse som ligger i randsonen av/like utenfor sentrum.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan må bygningers høyde og volum dokumenteres sammen med hvilke nye strukturerende og identitetsskapende element utbyggingen tilfører byen. Det skal utarbeides volumstudier, fotomontasjer o.l. som dokumenterer høyde på ny bebyggelse sett i relasjon til omgivelsene, landskapet, nabobebyggelse, gater og plasser, samt fjernvirkning og landskapssilhuett.

12.4 Bylandskapet

PBL §§ 11-9 nr. 6 og 7

Retningslinjer:

Kongsvinger bylandskap er en del av vår felles identitet og skal bevares med følgende kvaliteter:

- Festningen er en av våre viktigste monumenter og danner en viktig silhuett i bybildet
- Silhuettvirkningen av de skogkledde åsene som danner en grønn ramme rundt byen
- Øvrebyen med sin tette trehusbebyggelse
- Viktige siktlinjer til Glomma og festningen
- Elvelandskapet langs Glomma og det omkringliggende kulturlandskapet

13 Boligtetthet i arealformål boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål

Tabellen under viser bestemmelser knyttet til de enkelte områder:

Område	Bestemmelser
Puttara 1, 2 og 3 (B43, B44, B45), Utsiktsvegen (B46), og Ryllikveien (B497)	Områdene skal bygges ut med både konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende eneboliger. Andel frittliggende eneboliger skal ikke utgjøre mer enn 20 % av antall boenheter og eneboligtomter skal ikke være større enn 800 m ² .

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal områdene nedenfor i hovedsak reguleres til følgende boligbebyggelse:

Type bebyggelse	Fremtidig boligområde
<i>Frittliggende småhusbebyggelse</i>	B19 Solbakken B60 Lierfløyta 2 B63 Holt Søndre B64 Bevervegen B65 Søndre Rasta B66 Lierrasta 1 B94 Lierrasta 2 B496 Bråtan/Øvre Badstuveg
<i>Kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse</i>	B21 Skytterbanen B23 Bukkene Bruses veg B32 Badstuen B47 Marikollen ytre B87 Gulli B181 Øvre Badstuvegen 26 B214 Eskoleia
<i>Konsentrert småhusbebyggelse</i>	K22 Promenaden/Langeland Mellem B31 Midtre Marikollen 1 B48 Nedre Langerud B67 Eskoleia B73 Holmen Mølle B78 Bruvegen/Brandval skole B88 Holavegen/Stensrudjordet B183 Midtre Marikollen 2 B184 Midtre Marikollen 3 K96 Ildervegen 10 K112 Holt Søndre K213 Eskoleia
<i>Leilighetsbygg/blokkbebyggelse</i>	B17 Gjemselund B20 Kristian Walbys veg 10 B62 Tajevegen/Holthallen K212 Schüsslers veg

For at deling av boligtomter til enebolig skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 600 m². Kommunen kan etter skjønn godkjenne ned til 500 m² for eneboliger. For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 800 m². Kommunen kan etter skjønn godkjenne ned til 700 m² for tomannsboliger. I skjønnsvurderingen skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, avløpsforhold, parkering, solforhold, uteoppholdsareal samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og strøkets karakter.

14 Boligformål

PBL § 11-9 nr. 5 og 8

Tabellen under viser bestemmelser knyttet til de enkelte områder:

Område	Bestemmelser
Eskoleia (B67 og B214)	Ved utarbeiding av reguleringsplan skal gangveg i øst-vestlig retning i B67 og langs B214 ivaretas.

Solbakken (B19)	Ved utarbeiding av reguleringsplan skal felt G155 (grønnstruktur) omfattes av planen. Dette er i hovedsak for å ivareta gang-/sykkel-forbindelse mellom sentrum, boligområdet og videre ut i marka.
Bukkene Bruses veg (B23)	Ved utarbeiding av reguleringsplan for området skal barn og unges interesser knyttet til aktiviteter og lek vektlegges spesielt. Disse interessene kan løses både innenfor og utenfor området B23.
Skytebanen (B21)	Ved utarbeiding av reguleringsplan for området kan det legges til rette for etablering av innendørsbane for miniatyrskyting.

15 Sentrumsformål

PBL §§ 11-9 nr. 5 og 8

Møbler, brune- og hvitevarer og håndverksvirksomheter tillates.

Bensinstasjon og handel med plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruks- og anleggsmaskiner, hagesenter, trelast og andre større byggevarer tillates ikke.

Det tillates ikke lukkede fasader mot Glomma.

Tabellen under viser bestemmelser og retningslinjer knyttet til de enkelte områder:

Område	Bestemmelser
<u>Deler av sentrum nord:</u> Haugekvartalet (S14), Kongssenteret (S18, S379 og S388), Markensplassen (S98), Storgata 1 og 17 m.fl. (S392).	Utvikling av kjøpesenter tillates.
<u>Deler av sentrum:</u> Kryss Eidemsgate-Storgata (S12), Otto Wengs veg (S423), Haakon VII veg (S378), Engens gate 1 m.fl. (S384), Eidemsgate 1 m.fl. (S390), Tommelstadsgate vest (S391), Sentrum vgs (S394).	Hotell/overnatting, bevertning og forretninger tillates ikke. Dagligvareforretning på inntil 1200 m ² BRA er tillatt.
<u>Deler av Stasjonssiden:</u> Jernbanegata 5 (S26), Jernbanegata-Engens gate (S28), Tinghuset (S383), Jernbanegata 11-15 (S385).	Området skal i hovedsak bebygges med boliger, men kan også nyttes til kontor, hotell/overnatting og offentlig og privat tjenesteyting. Forretninger og bevertning tillates kun langs Jernbanegata.
Midtbyen (S15)	Forretninger tillates kun langs Tommelstadsgata og Brugata.
Byparken (S109 og S393)	Det tillates etablering av hotell i kombinasjon med andre publikumsrettede virksomheter. Det tillates ikke bolig og dagligvareforretning. Adkomst til Byparken skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis hele eller deler av S109 reguleres til bebyggelse, skal deler av S393 reguleres til park.

Retningslinjer:

Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen, med mindre annet er presisert.

I alle prosjekter med nybygg, og rehabilitering av eksisterende bygg, bør en viss andel benyttes til bolig.

Parallelloppdragene «Utvikling av Stasjonssida i Kongsvinger» (NAK 496) og «Byutviklingsgrep Midtbyen, Kongsvinger» (NAK 489) skal legges til grunn for videre planlegging av Stasjonssiden (S24, S25, S26, S27, S28, S168, S380, S381, S383, S384, S385 og S411) og Midtbyen (S15).

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark». (Fra: Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre).

16 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

PBL § 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 3

Tabellen under viser bestemmelser og retningslinjer knyttet til de enkelte områder:

Område	Bestemmelser
Markensvegen 11 m.fl. (K165), Høgskoleområdet (K206) og Kongsvingerhallen (K207).	Det tillates kontor, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, idrettsanlegg og boligbebyggelse.
Krysset Parkvegen-Eidemsgate (K13).	Det tillates kontor, bevertning, hotell/overnatting, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse.
Kurud næringsområde (K416 og K417)	Det tillates handel med plasskrevende varer og næringsbebyggelse jfr bestemmelse 21.1. Det tillates også offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning, hotell/overnatting, men ikke og tyngre industri- og lagervirksomhet. Bestemmelse 21 og 21.1 skal følges.
Nærsenter på Langeland (K399)	Det tillates dagligvareforretning på inntil 1200 m ² BRA og boligbebyggelse. I tillegg tillates inntil 500 m ² i form av: <ul style="list-style-type: none"> • Fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l. • Servering/bevertning/kafe/restaurant o.l.
Lerkevegen 50 m.fl (K402)	Det handel med plasskrevende varer og næringsbebyggelse jfr bestemmelse 21.1, men ikke kontor, hotell/overnatting og tyngre industri- og lagervirksomhet. Bestemmelse 21 og 21.1 skal følges. Det tillates nærsenter med dagligvareforretning på inntil 1200 m ² BRA. I tillegg tillates inntil 500 m ² i form av <ul style="list-style-type: none"> • Fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l. • Servering/bevertning/kafe/restaurant o.l.
Ilderveien 9 og 10 (K96, K180) Eskoleia (K213) Promenaden/Langeland Mellem (K22)	Det tillates boligbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting. Det tillates også næringsbebyggelse, men ikke kontor, hotell/overnatting, bevertning og tyngre industri- og lagervirksomhet. Bestemmelse 21 og 21.1 skal følges.
Gjemselund (K225)	Det tillates idrettsanlegg, boligbebyggelse, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting. Det tillates også næringsbebyggelse, men ikke kontor, hotell/overnatting, og tyngre industri- og lagervirksomhet. Bestemmelse 21 og 21.1 skal følges.
Langeland (K161)	Det tillates næringsbebyggelse, men ikke kontor, hotell/overnatting, bevertning og tyngre industri- og

	lagervirksomhet. Bestemmelse 21 og 21.1 skal følges. Det tillates boligbebyggelse.
Schüsslers veg (K212 og K386)	Det tillates bolig- og næringsbebyggelse, men ikke hotell/overnatting, bevertning og tyngre industri- og lagervirksomhet. Bestemmelse 21 og 21.1 skal følges.
O. Larsmons veg (K216)	Det tillates hotell/overnatting, bevertning, bensinstasjon, og boligbebyggelse.
Søndre Holt (K112)	Det tillates offentlig tjenesteyting og boligbebyggelse.

Retningslinjer:

Intensjonen med nærsenter/lokalsenter er å gi et tilbud lokalt som ikke konkurrerer med sentrum og som tilgjengeliggjør tjenestetilbudet lokalt, spesielt av hensyn til mennesker som ikke disponerer bil.

17 Forretning

PBL § 11-9 nr. 5

Det tillates kun dagligvareforretning på inntil 1200 m² BRA. I tillegg tillates inntil 500 m² i form av:

- Fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l.
- Servering/bevertning/kafe/restaurant o.l.

Retningslinjer:

Intensjonen med nærsenter/lokalsenter er å gi et tilbud lokalt som ikke konkurrerer med sentrum og som tilgjengeliggjør tjenestetilbudet lokalt, spesielt av hensyn til mennesker som ikke disponerer bil.

Tabellen under viser bestemmelser knyttet til de enkelte områder:

Område	Bestemmelser
Østre Solørveg 34 (F426) og Brugata 49 (F163)	Det tillates kun handel med plasskrevende varer.
Eenvegen 1 (F177)	Det tillates detaljhandel, men ikke handel med plasskrevende varer.

18 Fritidsbebyggelse

PBL § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10 nr. 3

Det kan etableres fritidsbebyggelse i felt. Bebyggelsen skal plasseres slik at hensyn til landbruksinteresser, naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, avstand til vassdrag og samfunnssikkerhet ivaretas. Nyoppføring og bruksendring kan skje med følgende begrensninger:

Felt	Stedsnavn	Tillatt antall nye enheter
F189	Langtangen	4
F190	Søndre Hørsjøen	25
F191	Steinreisberget	30
F192	Møkeren	10
F193	Møkeråsen	25

F481	Bæreia nord	10
F482	Bæreia vest	10
F483	Bæreia øst	40

Ved regulering av områder til fritidsbebyggelse i felt tillates bebyggelse inntil 150 m² BRA som sum av alle bygninger på tomta.

Retningslinjer:

Bolig- og fritidseiendommer bør som hovedregel ikke være/bli større enn hhv. 2 og 1 daa inkludert evt. tilleggsareal. Selv om eiendommen har flere gnr/bnr er dette å regne som en eiendom.

19 Offentlig eller privat tjenesteyting

PBL §§ 11-9 nr. 5

Det tillates kun etablering av helse- og omsorgsrelaterte formål i del av Sykehuskogen (O484).

Retningslinjer:

I områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det oppføres bygninger og anlegg for offentlige og allmenntilgjengelige formål (barnehage, skole, institusjon, omsorgsboliger, helsetjenester, museum, kirke/ andre bygg for religionsutøvelse, forsamlingslokale o.l.) samt bolig- og næringsvirksomhet i begrenset omfang. Institusjonsområder, inkludert skoler og barnehager, skal være grønne, åpne og tilgjengelige for allmennheten så langt det er mulig.

20 Råstoffutvinning

PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 2

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres riktig plassering og omfang, samt fornuftig avslutning av uttaket. For tidligere igangsatte uttak skal reguleringsplanen ta med seg disse arealene i reguleringsplanen slik at det sikres en istandsetting av arealene.

Retningslinjer:

Reguleringsplan skal bl.a. vise uttaksdybde, landskapstilpasning, visuell virkning, skjerming, istandsetting, sikkerhetstiltak og etterbruk.

Det skal utarbeides drifts- og avslutningsplan som følger driftskonsesjonen. Denne skal godkjennes av direktoratet for mineralforvaltning.

21 Næringsvirksomhet

PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10 nr. 2

Kontor tillates ikke, utover nødvendige kontorlokaler knyttet til den enkelte virksomhet.

Hotell/overnatting og bevertning tillates ikke, med unntak av område Vinger hotell (N215 og N422).

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjæmmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

Forhold rundt støy, støv og trafikk til og fra virksomheten skal vurderes særskilt ved etableringer av ny virksomhet.

21.1 Næring

Gjelder områdene Sisselrud (N185), Sisselrudmoen (N186), Vinger hotell (N215), Sidevegen (N293), Langeland (N333), Tajevegen 1-5 (N403), Eidskogvegen/Elgvegen (N404), Klettavegen-Otervegen (N405), Lerkevegen 53 m.fl. (N406), Deler av Gaupevegen/Mårvegen (N407), Norsenga øst (N408), Øvre Langelandsveg 47 (N409), Gaukåsvegen (N415) Kongevegen 20 (N419), Otervegen vest (N420), Sisselrudbråten (N495).

Det tillates næringsbebyggelse, men ikke tyngre industri- og lagervirksomhet.

Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA = 90 %.

Minimum utnyttelsesgrad skal være %-BYA = 50 %.

Det tillates handel med plasskrevende varer i områdene Sisselrud (N185), Sisselrudmoen (N186), Sidevegen (N293), Langeland (N333), Eidskogvegen/Elgvegen (N404), Lerkevegen 5320 m.fl. (N406), deler av Gaupevegen/Mårvegen (N407), Norsenga øst (N408) og Kongevegen 20 (N419). Med plasskrevende menes her møbler, brune- og hvitevarer biler og motorkjøretøy, båter, landbruks- og anleggsmaskiner, hagesenter, trelast og andre større byggevarer.

Retningslinjer:

Områdene ligger relativt nær Kongsvinger sentrum og boligbebyggelse. Her er det ikke ønskelig med tyngre nærings-/industrivirksomhet som kan gi utfordringer knyttet til støy, støv, lukt, luftforurensning, tungtrafikk, m.v.

21.2 Næring – tyngre industri

Gjelder områdene Rasta industriområde (N 111), Hov-Rustadmyra-Roverud (N114), Granliteminalen (N145, N219-N224), Siva (N147, N398), Siva massetak (N187), Mårvegen sør (412), deler av Gaupevegen/Mårvegen (N413) og Klettavegen (N414).

Området skal planlegges med vegetasjonsskjerm mot følsom arealbruk og trafikkarealer.

Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA = 90 %.

Minimum utnyttelsesgrad skal være %-BYA = 40 %.

Retningslinjer:

Områdene ligger i ytterkanten av byen og er i større grad egnet til tyngre nærings-/industrivirksomhet.

Områdene skal planlegges med vegetasjonsskjerm for å skjerme omgivelsene mot støy, støv, lysforurensning, m.v. Andre relevante avbøtende tiltak må utredes og fastsettes i reguleringsplan og ved søknad om tiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal behov for utendørs lagring avklares, og det skal vurderes om det er behov for bestemmelser som begrenser dette.

22 Andre typer bebyggelse og anlegg

PBL § 11-10 nr. 4

Kommunaltekniske anlegg, trafoer og andre tekniske installasjoner er vist med denne arealbrukskategorien. Hensikten er å sikre tilstrekkelig areal tilgjengelig for fremtidige utvidelser.

Adkomsten til disse anleggene skal til enhver tid være tilgjengelig.

For området ved Norsenga (A115) tillates det godsterminal.

Retningslinjer:

Ved nedleggelse av terminalen kan det vurderes at området i hovedsak transformeres til boligbebyggelse.

23 Idrettsanlegg

Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål.

24 Grav- og urnelund

Områder avsatt til grav- og urnelund skal benyttes til gravlund eller urnelund.

24.1 Holt gravlund

Det tillates etablert seremonibbygg.

25 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

PBL § 11-10 nr. 4

Kommunale veger, inklusiv gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges ihht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (2014) og håndbok N200 Vegbygging (2014) eller nyeste versjoner av disse.

Retningslinjer:

Reguleringsplaner uten inntegnet adkomst vurderes i samråd med kommunen som vegmyndighet.

Rammeplan for avkjørsler i Hedmark fylke angir holdningsklasser for riks- og fylkesveger og skal legges til grunn for vurdering av avkjørsel til hovedveg.

26 Grønnstruktur

PBL § 11-10 nr. 2 og 3

Områder for grønnstruktur skal ha et grønt preg og være tilgjengelige for allmennheten. Etablering og vedlikehold av turveier, samt andre tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon, kan tillates dersom landskapets og naturmiljøets karakter og egenart ivaretas.

Park/friområder kan opparbeides hvor det legges til rette for opphold, rekreasjon, lek og aktiviteter. Ved materialvalg, møblering og utforming skal det tas hensyn til alle brukergrupper.

Det må gis særskilte tillatelser for bruk av deler av områdene til uteservering tilknyttet virksomhet i byggeområder som er knyttet opp til friområde. Denne bruken må ikke i urimelig grad gå utover den parkmessige bruken.

Retningslinjer:

Turveier, parkdrag og allégater bør utvikles med god kontakt til åsene/marka og til elva slik at elvebredder og tverraker danner en overordnet sammenhengende grønnstruktur.

Før opparbeidelse av parkområder bør det utarbeides plan som viser:

- *Terrengbehandling med høydeangivelser, gangarealer med stigningsangivelse og arealer for opphold, rekreasjon og lek.*
- *Beplantning, møblering og materialbruk.*

27 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

PBL § 11-11 nr. 1 og 2

Følgende kan tillates:

- a) Tiltak som er nødvendig for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag tillates.
- b) Eksisterende veger i LNF-områder kan driftes og utvikles i samsvar med vegens funksjon.
- c) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og etablering av offentlig VA-anlegg med tilhørende stikkledninger og andre søknadspliktige tiltak i grunnen tillates, så fremt de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, friluftsliv- eller kulturminneinteresser.
- d) Mindre tilretteleggingstiltak og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av for eksempel tursti, toalett, gapahuk, skilting og badeplasser, så fremt de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, friluftsliv- eller kulturminneinteresser.

Retningslinjer:

Bebyggelse

Ved behandling av søknad om dispensasjon vil det bli lagt vekt på samfunnsinteressene knyttet til å ivareta store sammenhengende landbruksområder, og bygge oppunder etablert teknisk og sosial infrastruktur i grendene.

Etter plan- og bygningsloven kan planbestemmelser fravikes ved dispensasjon. Vurderingen beror på et konkret og saklig skjønn. Generelt kan det dispenseres når de angitte grunner har større tyngde enn de faglige interesser og hensyn som ligger til grunn for planbestemmelsen. Tiltakshaver kan påberope seg alle relevante og saklige forhold som har betydning for spørsmålet om dispensasjon. I de tilfeller hvor det er aktuelt å dispensere så skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.

LNF- områder er viktige for jord, skog, biologisk mangfold, vilt og/eller friluftsliv. Disse interessene samt mulige driveverdige råstoffressurser skal i størst mulig grad ivaretas og det anbefales at de ikke "punkteres" med spredt bebyggelse.

Kommunen vil fremheve at det er positivt med nytenking og utvikling av nye næringer i landbruket. For tiltak som ikke innebærer fradeling vil dette bli positivt vektlagt ved behandling av søknader om:

- Istandsetting og utnyttning av bebygde torp og oppføring av nye hytter som erverv i nær tilknytning til disse.
- Oppføring av nye bygninger, konstruksjoner og lignende tiltak i tilknytning til utmarksrelatert rekreasjon, fritidsbruk og reiseliv.
- Oppføring av nye bygninger for erverv relatert til foredling, bearbeiding og omsetning av naturressurser.
- Oppføringer av enkle jakthytter og koier til eget bruk eller utleie.
- Bruksendring av eksisterende driftsbygninger og annen bebyggelse som ikke lenger er nødvendig av hensyn til driften av gårdsbruket.

Det er kommunens intensjon:

- at ervervsvirksomhet som tradisjonell service, handel og industri bør lokaliseres til byen og tettstedene.
- at det ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak i LNF-områdene skal tas rimelig hensyn til jordbruk og skogbruk, viltområder, turområder, herunder merkede stier og løyper. Det må også tas hensyn til kulturlandskap, kulturminner, biologisk mangfold og prioriterte naturtyper.
- å være mer liberal for virksomhet i eksisterende enn nye bygninger, og mer positive til nybygg i bebygde enn i ubebygde områder (å unngå "punktering" av uberørt landskap).

Kommunen må i hver enkelt sak innenfor LNF-områdene sjekke om det foreligger viktige arealressurser i det aktuelle området opp i mot kriteriene for å kunne gi dispensasjon. Hvis det ikke foreligger viktige arealressurser og det vurderes å være hjemmel for å kunne gi dispensasjon, skal tiltaket kunne godkjennes.

Tiltaket må oppfylle kriteriene for bygging i henhold til bestemmelse 27.2.1 – 27.2.5.

Massetak

Det er søknadsplikt på ethvert massetak som går utover tidligere godkjenninger på areal, volum eller tidsbegrensning gitt av plan-, byggesaks- eller landbruksmyndighetene. Dette gjelder også stedbunden næring. Mindre uttak av løsmasser inntil 5 daa (inkludert eventuelt eksisterende uttak) bør kunne avklares gjennom dispensasjonsbehandling. Det skal utarbeides drifts- og avslutningsplan.

Alle søknader om pukker og/ eller steintak skal avklares gjennom reguleringsplanprosess.

Adkomstveger

For fritidsboliger og koier i LNF-områder uten tilgang på teknisk infrastruktur, kan det gjennom dispensasjonsbehandling tillates å anlegge bilveg og legge inn vann når avstanden ikke er mer enn 250 m fra bilveg av helårsstandard.

27.1 Landbruks-, natur- og friluftsområder med areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse – nåværende

PBL § 11-11 nr. 2

27.1.1 Boligbebyggelse

Det kan tillates følgende tiltak innenfor område avsatt til spredt boligbebyggelse, nåværende:

- a) Utvidelse av eksisterende godkjent boligbygg (ikke våningshus) inntil 250 m² bruksareal (BRA) der antall boenheter ikke øker. Selv om eiendommen har flere gnr/bnr er dette å regne som en eiendom. Boligen kan i tillegg ha kjelleretasje.
- b) Oppføring av garasje/uthus på inntil 80 m² bebygd areal (BYA) på godkjente eksisterende boligeiendommer. Maks mønehøyde er 6,0 m.
- c) Tiltak etter PBL § 20-4 bokstav a, b, c og e og § 20-5 når disse er i tråd med bestemmelse 27.1.1 a og b.
- d) Etablering av bygningstekniske installasjoner og tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.
- e) Etablering av adkomstveg.
- f) Riving.
- g) Fradeling til uendret bruk og grensejusteringer.

Retningslinjer:

Generelle krav til uteoppholdsarealer og parkering gjelder også for LNF-spredt og går foran utnyttelsesgrad.

27.1.2 Fritidsbebyggelse

Det kan tillates følgende tiltak innenfor område avsatt til spredt fritidsbebyggelse, nåværende:

- a) Utvidelse av eksisterende bebyggelse på fritidseiendommer inntil bruksareal (BRA) 130 m² der antall bruksenheter ikke øker. Selv om eiendommen har flere gnr/bnr er dette å regne som en eiendom.
- b) Tiltak etter PBL § 20-4 bokstav a, b, c og e og § 20-5 når disse er i tråd med bestemmelse 27.1.2 a.
- c) Etablering av bygningstekniske installasjoner og tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.
- d) Etablering av adkomstveg.
- e) Riving.
- f) Fradeling til uendret bruk og grensejusteringer

27.1.3 Næringsbebyggelse

I områder avsatt til spredt næringsbebyggelse, nåværende tillates ny næringsbebyggelse og utvikling av eksisterende næringsbebyggelse innenfor følgende begrensninger:

- Det tillates bebyggelse for foredling, bearbeiding eller omsetning av naturressurser.
- Nye tiltak inntil 300 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
- Tiltaket må ikke sjenere omgivelsene (støy, støv, lukt og trafikk)

27.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder med areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LNF-b) – framtidig

PBL § 11-11 Nr. 2

27.2.1 Generelt

Tiltak nevnt i bestemmelse 27.2.2 – 27.2.6 kan tillates etter enkeltvise søknader, forutsatt at alle følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal ikke bygges på dyrka eller dyrkbar jord eller innmarksbeite. Atkomstveg skal ikke legges over fulldyrket jord.
- Ingen del av bebyggelsen skal ligge nærmere automatisk fredet kulturminne enn 50 m. Tiltaket skal ikke være egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminneloven § 3.
- Ingen del av bebyggelsen skal berøre områder som er viktige for naturmangfold eller friluftsliv.
- Tiltaket har godkjente veg-, drikkevann- og avløpsløsninger.
- Tiltaket ikke er i strid med bestemmelse 7.1 om byggegrense mot vassdrag.

Det tillates oppført følgende antall nye enheter i hvert område for spredt bebyggelse:

Område	Stedsnavn	Boliger	Næringsbebyggelse	Fritidsbebyggelse
174	Helgebergsåsen	3	0	0
245	Granli	4	0	0
247	Brandval sør	8	0	0
248	Rafjellvegen	4	0	0
249	Nordbyvegen	2	0	0
250	Manghildvegen, Svenskehaugvegen	2	0	0
251	Nordstuvegen	3	0	0
253	Tørrmoen	3	0	0
254	Delphin/Granli	5	0	0
255	Tangen - Møkeren	0	0	5
256	Nedre Aurtjenn nord	0	0	2
257	Nedre Aurtjenn vest	0	0	3
258	Nedre Aurtjenn sør	0	0	3
226, 267	Hansrud	2	0	0
261	Fosseid	2	4	0
262, 283	Breiroa	10	4	0
268-270	Nor og østsiden av Nugguren	6	4	0
284-286	Snertingdal – Tangen	2	2	0
287-290	Åsum	3	3	0
291-292	Granli	5	3	0
294-304	Grasberget	5	2	5
305-314	Mellom Grasberget og Lundersæter	2	2	2
315-318	Bergkrysset-Åsvegen- Bleigen	4	1	2
319-321	Østover fra Lundersæter	2	2	2
322-324	Øyermoen	6	4	3
325-326	Jammerdal	4	1	2
328-330	Viker	2	2	2
331	Varaldskogen	3	2	4

332	Høiby	2	1	1
334-339	Nordre Billingen	3	3	3
340-361	Fra Kjørret og nordover til Austmarka	7	8	15
362-377	Varaldhøgda	2	3	5

Retningslinjer:

Det kan stilles krav til reguleringsplan, jf. PBL § 11-11 nr. 2, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å sikre kontrollert utbygging.

Tiltak som ikke oppfyller lokaliseringskriteriene krever dispensasjonsbehandling.

I områder med mulige driveverdige råstoffressurser bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør framtidig råstoffutvinning.

27.2.2 Boligbebyggelse

Fradeling av og oppføring av ny boligbebyggelse og utvikling av eksisterende boliger tillates innenfor følgende begrensninger:

- Boligen må være enebolig, tomannsbolig eller generasjonsbolig.
- Boligen må ikke ha større avstand enn 250 m fra annen bolig.
- Grad av utnyttning på eiendommen må ikke være større enn 25 % bebygd areal (BYA).

Retningslinjer:

Generelle krav til uteoppholdsarealer og parkering gjelder også for LNF-spredd og går foran utnyttelsesgrad.

27.2.3 Fritidsbebyggelse:

Fradeling av og oppføring av ny fritidsbebyggelse og utvikling av eksisterende fritidsboliger tillates innenfor følgende begrensninger:

- Bebyggelsen må ikke ha større avstand enn 250 m fra annen bolig- eller fritidsbebyggelse.
- Maksimalt bruksareal (BRA) er totalt 130 m² på eiendommen.

27.2.4 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse tillates innenfor følgende begrensninger:

- Det tillates bebyggelse for foredling, bearbeiding eller omsetning av naturressurser.
- Nye tiltak inntil 300 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg.
- Tiltaket må ikke sjenere omgivelsene (støy, støv, lukt og trafikk)
- Næringsbebyggelsen må ha en minste avstand fra fritids- eller boligbebyggelse på 50 m, likevel slik at den ikke har større avstand enn 250 m fra annen bebyggelse.

27.2.5 Bruksendring av driftsbygninger og lignende

Bruksendring av driftsbygninger og lignende til annet enn landbruk tillates forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

- Bygningen må ikke lenger være nødvendig av hensyn til driften av gårdsbruket
- Bruksendringen må innebære tilleggsnæring til gårdsdriften
- Tiltaket innebærer ikke fradeling
- Tiltaket må ikke sjenere omgivelsene (støy, støv, lukt og trafikk)

27.2.6 Adkomstveger

Etablering av adkomstveger til ny og eksisterende bebyggelse tillates innenfor områdene avsatt til fremtidig spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. Gjelder ikke områder avsatt til LNF-områder, fritidsbebyggelse i felt.

27.2.7 Fritidsbebyggelse i felt

Det kan etableres fritidsbebyggelse i felt i en nærmere avgrenset del av området. Avgrensningen skal skje ved utarbeiding av reguleringsplan. Bebyggelsen skal plasseres slik at hensyn til landbruksinteresser, naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, avstand til vassdrag og samfunnsikkerhet ivaretas. Nyoppføring og bruksendring kan skje med følgende begrensninger:

Område	Stedsnavn	Tillatt antall nye enheter
218	Øst for søndre Hærsjøen	25
228	Øst for søndre Hærsjøen	25
229	Nord for søndre Hærsjøen	25
230	Nordvest for nordre Hærsjøen	25
231	Øierberget	30
232	Øst for Lauvtjennet	25
233	Øst for Øyersjøen-sør for Rv200-ned til nordre Mosevatn og Bråtetjenn	25
239	Varaldskogen	25
234	Nordenden av Steinsvatn	25
238	Sørvest for Skansen	25
243	Sjøenden	25
235	Øst og sørøst for Lysen	40
244	Kvitsandtangen	6
236	Lepengneset-Bureien	25
237	Vest for Møkeråsen	25
240	Vest for Øiersjøen	25
241	Abbortjennet	25
227	Digeren 1	25
242	Digeren 2	25

Ved regulering av områder til fritidsbebyggelse i felt tillates bebyggelse inntil 150 m² BRA som sum av alle bygninger på tomta.

Retningslinjer:

Bolig- og fritidseiendommer bør som hovedregel ikke være/bli større enn hhv. 2 og 1 daa inkludert evt. tilleggsareal. Selv om eiendommen har flere gnr/bnr er dette å regne som en eiendom.

Hensynet til 100 meters beltet langs vassdrag inklusiv flom skal ivaretas, jf. bestemmelse 7.1.

DEL 3: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER

28 Sikrings-, støy- og faresoner

28.1 Sikringssone - nedslagsfelt drikkevann (H110)

PBL § 11-8 a

Dette gjelder Sør-Odal vannverk (H110_263), uregulert del av Austmarka vannverk (H110_136) , Lundersæter (H110_173) og Hokåsen (H110_468).

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det eventuelt kan gis tillatelse til tiltak her, skal uttalelse foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

28.2 Sikringssone - grunnvannsforsyning Granli (H120_262)

PBL § 11-8 a

Det tillates ikke tiltak som kan forringe drikkevannskilden/nedslagsfeltet, er i strid med drikkevannsforskriften, klausuleringsplan for Granli vannbehandlingsanlegg eller forskrift om beskyttelse/ beredskapstiltak for Kongsvinger vannverk, Granli grunnvannskilde, vedtatt 02.03.1994. Før det eventuelt kan gis tillatelse til tiltak her, skal uttalelse foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

28.3 Faresone - ras- og skredfare (H310)

PBL § 11-8 a

All virksomhet i skredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for skred/ras.

Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfaren.

Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.

Retningslinjer:

Det generelle sikkerhetskravet i til enhver tid gjeldende byggt tekniske skal være oppfylt.

Nødvendige sikringstiltak mot 1000-årsskred må inngå i reguleringsplan der dette er aktuelt.

28.4 Faresone - flomfare (H320)

PBL § 11-8 a

Flomfare skal vurderes i alle reguleringsplaner og byggetiltak der dette er aktuelt. Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom.

Det kreves fagkyndig utredning av flomfare ved prosjektering av nye tiltak langs vassdrag som vist i hensynssone for flomfare. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig, og behovet for forebyggende sikringstiltak.

Retningslinjer:

Sone for 500 års-flom er flomfarekartlagt og vises i plankartet med hensynssone 320_175.

Ikke-kartlagte sjøer og vassdrag med nedbørsfelt større enn 20 km² er vist i plankartet med hensynssone 320_494. Det kan finnes arealer utenfor hensynssonen som kan være flomutsatt. NVEs aktsomhetskart for flom og maksimal estimert vannstandsstigning gir god indikasjon på hvor man eventuelt finner disse.

Vurdering av flomfare gjelder også i andre flomutsatte områder, uavhengig av om flomfaren er kartlagt på forhånd. NVEs retningslinje 2/2011: Flaum og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for dokumentasjon av flomsikkerhet.

Oppføring av erstatningsbygg må ta tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

29 Soner med særlig angitt hensyn

29.1 Hensynssone friluftsliv (H530)

PBL § 11-8 c

Retningslinjer:

Kommunen skal ved forvaltning av plan- og bygningsloven og annet lovverk¹⁾ som regulerer bruk av naturressurser og ferdsel tillegge hensynet til friluftslivet særlig vekt.

¹⁾ Jordlov, skogbrukslov, motorferdselslov, friluftsliv, naturmangfoldlov, viltlov, vannressurslov mv.

29.2 Hensynssone grønstruktur – Byparken (H540_464)

PBL § 11-8 c

Retningslinjer:

Ved utarbeiding av reguleringsplan i området omfattet av hensynssonen skal adkomst til Byparken sikres, og deler av arealet beholdes som/reguleres til park. Se bestemmelse 15.

29.3 Hensynssone - landskap - Regional plan for Vestmarka. (H550)

PBL § 11-8 bokstav c

Retningslinjer:

Kommunen skal ved forvaltning av plan- og bygningsloven og annet lovverk¹⁾ som regulerer bruk av naturressurser og ferdsel tillegge hensynet til landskap, friluftsliv og naturmiljø særlig vekt. Se bestemmelse 33.2.

¹⁾ Jordlov, skogbrukslov, motorferdselslov, friluftsliv, naturmangfoldlov, viltlov, vannressurslov mv.

29.4 Hensynssone - Bevaring kulturmiljø (H570)

PBL § 11-8 c

Retningslinjer:

Disse hensynssonene består av:

- *NBI-områder (Riksantikvarens NBI-register over utvalgte historiske byområder)*
- *Utvalgte bevaringsverdige bygg og bygningsmiljøer*
- *Regionalt verneverdige kulturmiljøer*
- *Områder som er regulert til bevaring*
- *Andre lokalt viktige kulturmiljøer*

Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Bestemmelser og retningslinjer 10 Kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

30 Båndleggingssoner

30.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

PBL § 11-8 d

30.1.1 Korridor for gang- og sykkelbro over Glomma (H710_266)

Landkar i forbindelse med gangbro over elva fra stasjonsområdet kan innpasses innenfor båndleggingssonen. Med unntak av jernbaneinfrastruktur kan det ikke settes i gang tiltak innenfor båndleggingssonen som kan hindre/vanskeliggjøre planlegging og utbygging av gang- og sykkelbro. Det skal utarbeides reguleringsplan.

30.1.2 Tilsving jernbane (H710_113)

Innenfor båndleggingssonen kan det etableres tilsving mellom Solørbanen og Grensebanen. Innenfor sonen kan det ikke settes i gang tiltak som kan hindre/vanskeliggjøre planlegging og utbygging av dette. Det skal utarbeides reguleringsplan.

30.2 Båndlegging etter lov om kulturminner

PBL § 11-8 d

30.2.1 Kongsvinger festning (H730_498)

Retningslinjer:

Kongsvinger festning med tilliggende anlegg, jf. forskrift datert 19.11.2009, og fredningsvedtak av 26.7.1971, er fredet ved vedtak etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelser i fredningsvedtaket etter kulturminneloven.

30.2.2 Middelalderkirkesteder (H730_504, 505, 506, 507)

Retningslinjer:

De nedlagte middelalderske kirkegårdene (Øyseth, Furulund, Berger og Vinger) er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

30.3 Båndlegging i påvente av vedtak etter lov om kulturminner

PBL § 11-8 d

30.3.1 Abborhøgda (H730_467) og Åranstorpet (H730_204)

Områdene Abborhøgda og Åranstorpet båndlegges i påvente av vedtak etter lov om kulturminner. Bestemmelse 33.1 gjelder for det helhetlige tunet Abborhøgda (bestemmelsesområde #265).

30.4 Båndlegging etter energiloven (H740)

PBL § 11-8 d

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

31 Krav om felles planlegging

PBL § 11-8 e og 11-9 nr. 1

I følgende områder skal det utarbeides felles detaljreguleringsplan for arealene omfattet av hensynssonen:

- H810_194 Puttara
- H810_195 Eskoleia
- H810_196 Solbakken

- H810_197 Byparken
- H810_198 Skytebanen
- H810_199 Søndre Holt
- H810_200 Gjemselund
- H810_201 Midtbyen

Transformasjon til boligbebyggelse

I følgende områder skal det utarbeides felles detaljreguleringsplan for hele eller deler av arealene omfattet av hensynssonen før transformasjon til boligbygging kan igangsettes:

- H820_161 Langeland

32 Videreføring av gjeldende reguleringsplaner (H910)

PBL § 11-8 f

Tabellen under viser reguleringsplaner som i sin helhet skal gjelde foran kommuneplanen og er vist med hensynssone i plankartet.

PlanID	Planens navn	Vedtaksdato	Hensynssone
201303	Kongsvinger stasjonsområde	21.06.2018	H910_471
201401	E16 Øiset-Langeland	17.11.2016	H910_475
201204	Stømnør næringsområde 1	19.10.2017	H910_474
201301	Sæter	12.05.2016	H910_476
201404	Tråstad ungdomsskole	12.05.2016	H910_472
201406	Austmarka vannverk	13.10.2016	H910_479
201503	Sagli massetak	21.06.2018	H910_477
201602	Kongevegen - Lierrasta	11.05.2017	H910_478
201603	Løvenskiold terrasse	21.06.2018	H910_473
201604	Brandval sag	07.02.2019	H910_469
201605	Lierfløyta 2	23.05.2019	H910_510
201607	Torgersrud massetak	20.06.2019	H910_511
201608	Rv 2 Roverud - Føttaskjæra	21.06.2018	H910_480
201802	Fv 395 Kongevegen, gang- og sykkelveg	07.02.2019	H910_470
201803	Fv 391 Bæreiavegen, Blomstervegen-Utsiktsvegen	11.04.2019	H910_512
201805	Roverud industriområde	23.05.2019	H910_508
201808	Holt HDO	14.08.2019	H910_509

33 Bestemmelsesområder

33.1 Abborhøgda (#265)

PBL § 11-9 nr. 7.

Innenfor det helhetlige tunet (#265) kan det tillates overnatting og stedbunden kursaktivitet. Det tillates bruksendring av låven og ev. mindre uthus til overnatting/kursvirksomhet. Bygninger som tidligere er revet tillates gjenoppført i byggeteknikk, volum og uttrykk som tidligere (smie og låvetilbygg).

33.2 Vestmarka (#466)

PBL § 11-11 nr. 1 og 2.

For å innarbeide målsettingen om å sikre Vestmarka som et sammenhengende skogområde med store landbruks-, friluftslivs-, natur- og kulturvernverdier uten store tekniske inngrep gjelder følgende bestemmelser, og som ikke dekkes av andre bestemmelser til kommuneplanens arealdel, jf. regional plan for Vestmarka vedtatt av Miljøverndepartementet 27.4.2012.

- a) Bebyggelse tilknyttet stedbunden næring tillates ikke fradelt.
- b) Ved rehabilitering og oppføring av landbruksbygg hvor det kan dokumenteres at bygningen er nødvendig for driften av landbrukseiendommen, skal tiltaket tilpasses øvrig bebyggelse og landskap.
- c) Skogshusvær med tilhørende uthus kan vedlikeholdes og restaureres med tanke på fortsatt bruk. Bygningene tillates ikke utvidet, og skal fortsatt ha enkel standard.
- d) Eksisterende fritidsboliger tillates utvidet til samlet maksimalt BYA på 100 m², inkludert alle uthus.

33.3 Rotna med sidevassdrag (#469)

PBL § 11-11 nr. 5.

Innenfor nedbørsfeltet til Rotna er det av hensyn til vassdragets verneverdi byggeforbud nærmere enn 100 m fra alle elver og bekker.

