

# **KOMMUNEPLAN FOR RYGGE**

**2007 - 2018**

## **Rammer og hovedmål for arealdelen.**

**Utfyllende bestemmelser og retningslinjer.**

**Vedtatt i kommunestyret 21.06.07.**

# INNHold

INNHold.....	2
INNLEDNING.....	4
<b>1 RAMMER OG HOVEDMÅL .....</b>	<b>5</b>
1.1 Om kommuneplanlegging.....	5
1.2 Arealdelens innhold etter plan- og bygningsloven .....	6
1.3 Planforutsetninger .....	7
1.4 Befolkningsøkning og utbyggingstakt .....	9
1.5 Dagens situasjon og hovedutfordringer .....	9
1.6 Hovedmål for arealdelen .....	10
<b>2 BESKRIVELSE AV AREALDELENS INNHold .....</b>	<b>12</b>
2.1 Byggeområder.....	12
2.1.1 Boliger.....	12
2.1.2 Fritidsboliger .....	13
2.1.3 Offentlige formål .....	13
2.1.4 Allmennyttig formål.....	13
2.1.5 Næringsformål.....	14
2.1.6 Friområder .....	14
2.1.7 Småbåthavner (areal i sjø og på land).....	15
2.1.8 Skytebaner .....	15
2.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-område).....	15
2.3 Områder for råstoffutvinning .....	16
2.4 Verneområder.....	16
2.5 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag.....	17
2.6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.....	18
2.7 Annet .....	18
<b>3 AREALDELENS UTFYLLENDE BESTEMMELSER.....</b>	<b>20</b>
§ 1 Fellesbestemmelser uavhengig av arealkategori .....	21
§ 1.1 Forbud mot bygge- og anleggstiltak i 100- metersbeltet langs vassdrag .....	21
§ 1.2 Støy.....	21
§ 2.1 Plankrav .....	22
§ 2.1.1 Unntak fra plankravet – byggeområde for boliger bak strandsonen .....	22
§ 2.1.2 Unntak fra plankravet – byggeområder for boliger i strandsonen .....	22
§ 2.1.3 Byggeområder for småbåthavner.....	22
§ 2.1.3 Byggeområder for fritidsbebyggelse.....	22
§ 2.2 Rekkefølgebestemmelse .....	22
§ 2.3 Krav om lekearealer i planlagte byggeområder .....	23
§ 2.4 Krav om tilgjengelighet.....	23
§ 2.5 Estetikk og bevaringshensyn .....	23
§ 2.6 Boligområder .....	23
§ 2.6.1 Byggeområde for boliger i strandsonen.....	23
§ 2.7 Områder for fritidsbebyggelse .....	24

§ 2.7.1	<i>Generelle bestemmelser</i> .....	24
§ 2.7.2	<i>Fritidsbebyggelse bak strandsonen</i> .....	24
§ 2.7.3	<i>Fritidsbebyggelse i strandsonen</i> .....	24
§ 3	<i>Områder for råstoffutvinning</i> .....	25
<b>4</b>	<b>RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN</b> .....	<b>26</b>
4.1	Retningslinjer uavhengig av arealkategori.....	26
4.1.1	<i>Dispensasjon</i> .....	26
4.1.2	<i>Støy</i> .....	26
4.1.3	<i>Kulturminner</i> .....	28
4.2	Retningslinjer for byggeområder.....	28
4.2.1	<i>Retningslinjer for etablering av kjøpesenter</i> .....	28
4.2.2	<i>Byggeområde for småbåthavner (§2.1.3)</i> .....	29
4.2.3	<i>Byggeområder for boliger (§ 2.6) Planlagt boligbygging</i> .....	30
4.2.4	<i>Caravanplasser</i> .....	31
4.3	Retningslinjer for landbruks-, natur- og- friluftsområder .....	31
4.3.1	<i>LNF-områder og eksisterende boligeiendommer</i> .....	32
4.3.2	<i>Bygge og deleforbud, LNF-områder i 100-meters beltet</i> .....	32
4.3.3	<i>LNF-områder - eksisterende fritidsbebyggelse i 100 meters beltet</i> .....	32
4.3.4	<i>LNF-områder - eksisterende fritidsbebyggelse utenfor 100 meters beltet</i> .....	33
4.3.5	<i>Kårboliger i landbruket</i> .....	33
4.3.6	<i>Næringsutvikling i landbruket</i> .....	34
4.4	Retningslinjer for områder i sjø og vassdrag: .....	34
4.5	Retningslinjer for viktige ledd i kommunikasjonssystemet.....	35
4.5.1	<i>Avkjørsler</i> .....	35
4.5.2	<i>Byggeforbudssoner langs hovednett for vei og jernbane</i> .....	35
4.5.3	<i>Byggeforbudssoner langs større kraftledningstraséer</i> .....	35
	Vedlegg: Oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. ....	36

## **INNLEDNING**

Mosseregionen er en region i vekst. Folketallet øker; Moss og Rygge er blant de kommunene i fylket som har sterkest vekst. Rygge har hatt jevn vekst i folketallet de siste 25 år, med noen få unntak. Samtidig går antallet arbeidsplasser nedover.

Mosseregionen er derfor i en heldig situasjon, slik regionen er plassert i passe pendlingsavstand fra arbeidsmarkedet i Osloregionen. Men samtidig som befolkningsveksten gir et godt utgangspunkt for kommunene i Mosseregionen, gir den manglende balansen mellom antallet innbyggere og antallet arbeidsplasser, grunn til bekymring.

I dagens inntektssystem kommer kommunenes inntekter fra skatt og ulike tilskudd og overføringer fra staten. Litt forenklet uttrykt er det særlig *antallet* innbyggere som påvirker inntektssiden vår, ikke alderssammensetning eller inntektsnivå på innbyggerne. Siden kommunen bare har begrensede skatteinntekter fra næringslivet, vil innsatsen mot næringsutvikling være motivert i 2 forhold; å skape lokale arbeidsplasser for å unngå pendling, og å gi sitt lokale bidrag til landets samlede verdiskaping. Utviklingen de siste 10 årene viser som nevnt at Mosseregionen vokser, selv om det finnes lite arbeid lokalt! Dette kan tas som en indikasjon på at den pendlingen som finner sted ikke representerer *uønsket* pendling, men at folk ønsker å bo i Rygge og aksepterer å finne arbeid andre steder.

Slik sett står regionen fram som en *boligregion*. Vi kan tilby attraktive boligområder, med landlig preg, i ”passe store” bomiljøer, til vesentlig lavere kostnader enn i Oslo, og nær en kystsone som fortsatt er delvis tilgjengelig. Samtidig retter dette fokus mot det offentlige tjenestetilbudet vi kan tilby våre innbyggere. De fleste kommuner i Norge er hardt presset økonomisk, og de kommunene som har vedvarende vekstpress anses å være sterkest belastet. Etersom inntektssiden i hovedsak er fastlåst, må kommunen derfor se svært nøye på utgiftene sine, for å holde økonomien i balanse. For Rygge betyr dette at de mest kostnadskrevende deler av tjenestetilbudet; skoler, barnehager og sykehjemsplasser, nøye må vurderes i forhold til ønsket vekst i befolkningen.

*Avsnittene over gir bakgrunnen for det perspektivet som ligger til grunn for fokuset i kommuneplanen:*

**Rygge er en liten kommune, med attraktive arealer og store arealkonflikter. Rygge er den kommunen i Østfold som har prosentvis størst andel areal til offentlig infrastruktur (veg, flyplass, jernbane), og er den kommunen som i perioden 1993-2004 hadde prosentvis størst avgang av dyrket mark! Kommunen er tettest befolket av alle kommunene i Østfold (mer enn 10 ganger høyere enn landsgjennomsnittet) og er den kommunen i fylket som har høyest andel av befolkningen som bor i tettbygde strøk.**

**Kommunen tar derfor sikte på å styre arealbruken og utbyggingstakten slik at naturverdiene bevares, og kommunen også i framtiden kan stå fram som en landlig kommune.**

# 1 **RAMMER OG HOVEDMÅL**

## 1.1 **Om kommuneplanlegging**

Kommuneplanlegging er hjemlet i plan- og bygningsloven. Plan- og bygningslovens formålsparagraf lyder:

*”Planlegging etter loven skal legge til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, utbygging, samt å sikre estetiske hensyn.*

*Gjennom planlegging og ved særskilte krav til det enkelte byggetiltak skal loven legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gavn for den enkelte og samfunnet.*

*Ved planlegging etter loven her skal det spesielt legges til rette for å sikre barn gode oppvekstvilkår.”*

Spesielt om kommuneplanlegging heter det videre:

*”Kommunene skal utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling innenfor sine områder.*

*I hver kommune skal det utarbeides en kommuneplan. Planen skal inneholde en langsiktig og en kortsiktig del. Den langsiktige del omfatter:*

*- mål for utviklingen i kommunen, retningslinjer for sektorenes planlegging og en arealdel for forvaltningen av arealer og andre naturressurser.*

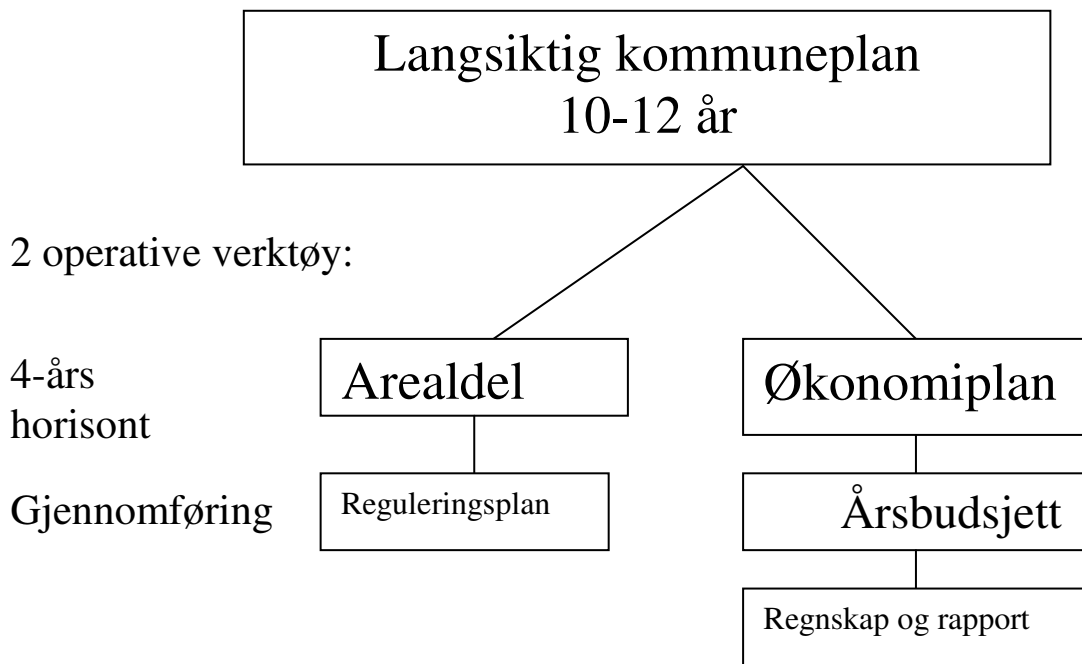
*Den kortsiktige del omfatter:*

*- samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de nærmeste år.*

*Kommuneplanleggingen skal bygge på de økonomiske og øvrige ressursmessige forutsetninger for gjennomføring. Det kan utarbeides arealplan og handlingsprogram for del av kommunen og handlingsprogram for bestemte virksomhetsområder. Minst en gang i løpet av hver valgperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den. Departementet skal føre tilsyn med at plikten til løpende kommuneplanlegging blir overholdt.”*

Plan- og bygningsloven foreskriver altså en bred samfunnsplanlegging. Det er vanlig å nedfelle kommunens langsiktige mål og strategier i en overordnet kommuneplan med 10-12 års tidshorison. Som ”operative verktøy” under denne overordnede planen har man så 2 verktøy, arealdelen og handlingsprogrammet. Praksis i de fleste kommuner er at dette handlingsprogrammet er identisk med den fireårige økonomiplanen i kommunen, slik denne er beskrevet i Kommunelovens § 44. Økonomiplanen skal omfatte de nærmeste 4 år, og gi en realistisk oversikt over sannsynlige inntekter, forventede utgifter og prioriterte oppgaver i perioden.

Dette kan illustreres slik:



Foreliggende dokument tar for seg det ene operative verktøyet, arealdelen.

## **1.2 Arealdelens innhold etter plan- og bygningsloven**

Kommuneplanens arealdel er en del av kommunens langsiktige planlegging. Den skal samordne viktige behov for vern og utbygging slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer og raskere å fatte beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål, og nasjonal og regional arealpolitikk.

Kommuneplanens arealdel skal etter Plan- og bygningsloven inneholde følgende tre deler:

- 1) Plankart som viser arealbruken.
- 2) Utfyllende bestemmelser til plankartet.
- 3) Beskrivelse av planen og retningslinjer

Det er i loven gitt rammer for hvilke ulike arealbruksformål plankartet kan vise, og i hvilken grad man kan utfylle dette gjennom supplerende bestemmelser. Plankartet og de utfyllende bestemmelsene har rettsvirkning i den forstand at den enkelte grunneier eller utbygger ikke kan bruke og/eller bebygge sin eiendom på annen måte enn det som er fastsatt i planen.

Planbeskrivelsen dokumenterer, begrunner og beskriver hvordan arealene er tenkt disponert i planperioden. Første del av beskrivelsen tar for seg rammer og hovedmål for kommuneplanens arealdel. Arealdelens innhold er beskrevet i andre del.

## **1.3 Planforutsetninger**

For kommuneplanleggingen har Plan- og bygningsloven målsettinger om å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklingen i lokalsamfunnet som helhet. I tillegg kommer et stort antall lover, retningslinjer og tidligere vedtatte planer som gir direkte eller indirekte føringer for planens utforming.

Viktige mål og rammer for arealbruken i kommunen er også nedfelt i den nasjonale og regionale arealbrukspolitikken som St.meld. nr. 29 (1996-97) "Regional planlegging og arealpolitikk", "Grenseløse Østfold. Fylkesplan 2004-2007", rikspolitiske retningslinjer og rundskriv fra departementene.

St.meld. nr. 29 markerer at følgende politiske premisser skal tillegges større vekt i arealpolitikken og den regionale planleggingen:

- Hensynet til utbyggingspolitikk og transportsystem
- Hensynet til jordvern
- Hensynet til biologisk mangfold
- Hensynet til estetikk og landskapsbilde
- Hensynet til funksjonshemmede

Følgende rikspolitiske retningslinjer (RPR) og bestemmelser (RPB) har betydning for kommuneplanens arealdel:

- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- RPR for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjorden
- RPR for vernede vassdrag
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Rygge kommune sluttet seg i 1998 til "Fredrikstaderklæringen". Det innebærer at kommunen slutter opp om de intensjonene og målsettingene om bærekraftig samfunnsutvikling som ble vedtatt på FN's miljøkonferanse i Rio (Lokal agenda 21). En bærekraftig samfunnsutvikling er nødvendig for å sikre livskvalitet og livsgrunnlag i dag og for fremtidige generasjoner. Fredrikstaderklæringen har f.eks. følgende momenter som er relevante for kommuneplanens arealdel:

- Fremme utbyggingsmønster som reduserer bilbruk og arealforbruk
- Bevare biologisk mangfold
- Synliggjøre sammenhengen mellom helse, miljø og trivsel
- Ivareta kulturminner og kulturmiljø

Kommunen har vedtatt følgende kommunedelplaner og temaplaner av relevans for arealplanen:

- Vansjøplanen
- Kommunedelplan for idrett og friluftsliv

- Transportplan for Mossregionen (temaplan)
- Plan for vilt og biologisk mangfold i Moss, Rygge, Råde
- Kommunedelplan Rygge NordVest
- Arealbruksplan for Larkollen
- Kommunedelplan for Halmstad
- Kommunedelplan for Høyden – Varnaveien (under arbeid)

Kommunen har også vedtatt en rekke andre planer som får betydning for kommuneplanen. På en rekke driftsområder er målsettingene for sektorene gitt i de sektorplaner som er nevnt under:

**Oversikt over planer i Rygge kommune:**

Tittel	Vedtatt	Rulleres
Kommuneplanen – areal- og boligdel 2004-2015	28.08.03	2006
Plan for idrett og friluftsliv	16.12.04	2008
Strategisk IKT-plan for Rygge kommune/Mossregionen	2000	2006
Opplæringsplan for Rygge kommune	April 2001	2003
Saneringsplan for avløp, HUT 20.04.04		2004
Trafikksikkerhetsplan, vedtatt HUT	07.09.04	2008
Vansjøplanen	nov. 1997	
Psykatriplan	19.06.03	2007
Barnehageplan	13.12.90	2005
Smittevernplan	2004	2008
Kommunedelplan Omsorg	20.06.02	2006
Plan for svangerskapsomsorg 2000-2012	16.12.99	2006
Rehabiliteringsplan	17.06.99	2005
Habiliteringsplan barn og unge	22.06.00	2005
Skolebruksplan	24.08.99	
Fosterhjemplan 2001-2004	Mars 01	2006
Regionalt samarbeid innenfor økonomiområdet (30.06.02)	Des.02	-
Boligsosial handlingsplan	31.08.04	2008
Plan for helse- og sosialmessig beredskap	2005	2006
Alkoholpolitisk handlingsplan		2005
Kunnskapsløftet	2005	

Kommunen har også vedtatt en rekke reguleringsplaner som viser detaljert arealbruk innenfor plangrensene. Disse er ført opp i vedlegg 1.

## 1.4 **Befolkningsøkning og utbyggingstakt**

I Norge har vi de siste 25 årene hatt en naturlig befolkningstilvekst på ca 0,4%. For Rygges befolkning på ca 13.800 gir dette en tilvekst på 55 personer årlig. Dette er da det tallet vi burde bygge for hvis vi bare skulle håndtere veksten i Rygges eksisterende befolkning. I 2005 hadde Rygge et faktisk fødselsoverskudd på 17, snittet for perioden 2001 – 2005 er 38, altså en reproduksjonsrate som er under gjennomsnittet for landet. Når Rygge likevel har en høyere tilvekst enn dette skyldes det selvsagt at vi har netto tilflytting til kommunen.

I tillegg til naturlig befolkningsvekst har vi netto innflytting til Norge, på noe under 0.2 %. Legger vi til dette antallet, ca 25 personer pr år for Rygges vedkommende, ser vi at vi kan legge til grunn en befolkningsøkning per år på ca. 80.

Neste spørsmål blir da å beregne hvor mange boliger dette skaper behov for per år. De siste årene har antallet mennesker pr bolig i Rygge variert fra 1,8 til 3,3, og et gjennomsnittstall ligger antagelig i rundt 2,3 – 2,5. Hvis vi for enkelhets skyld regner med at det i gjennomsnitt bor 2,4 mennesker per bolig er det **”naturlige” behovet ca. 33 boliger pr. år.** Dette vil da dekke den naturlige befolkningstilveksten (fødselsoverskudd + vår andel av netto innvandring). Tar vi bare utgangspunkt i Rygges egen befolkning blir naturligvis tallet lavere, omtrent **22 boliger pr. år.**

Kommuner med vedvarende vekst i folketallet har med dagens inntektssystem en ulempe, fordi de vil stå overfor et vedvarende press på utbyggings- og investeringssiden. Ytterligere investeringer må lånefinansieres, og vil påføre skattebetalerne en rente- og avdragskostnad som i praksis går ut over tjenestetilbudet. Dette er bakgrunnen for at kommunen går inn for en utbyggingstakt på 40 til 60 boliger pr. år. Dette er lagt til grunn for det detaljerte boligbyggeprogrammet i kommuneplanen.

På bakgrunn av den pressede økonomiske situasjonen, og det vedvarende utbyggingspresset, vil Rygge kommune også i større grad ta i bruk utbyggingsavtaler som en del av sin utbyggingspolitikk. Flere av de områder som er aktuelle for større utbygging lider under sviktende infrastruktur, både med hensyn til skolekapasitet, gang- og sykkelveier og trafiksikkerhets- eller miljøskapende tiltak. Ved utbygginger over en viss størrelse kan utbyggingsavtaler i slike tilfeller være et egnet virkemiddel.

## 1.5 **Dagens situasjon og hovedutfordringer**

Rygge kommune er i areal en liten kommune, med bare 74 kvadratkilometer areal. Store deler av kommunen er underlagt nasjonale føringer for arealbruken, både ut fra de nevnte RPR'ene og ut fra signaler i stortingsmeldinger. Området langs Vansjø, langs kysten, områder med jordverninteresser, områder i støysoner, områder i særlig verdifulle kulturlandskap, klimaskog og viktige friluftsområder og områder vernet etter nasjonal verne Lovgivning, gjør at Rygge må regnes som en meget arealknapp kommune. For Rygge kommune er det derfor helt sentralt å føre en utbyggings- og arealpolitikk som:

- bygger opp om eksisterende tettsteder
- ikke forbruker unødig areal
- tar vare på natur og kulturlandskap

Rygge kommunes tettsteder er dag Øreåsen-Ekholt-området og Halmstad og Larkollen. Det bør i første rekke satses på å styrke eksisterende tettsteder, både gjennom ytterligere boligbygging og fortetting, men også gjennom arbeid for å styrke kvaliteten i disse områdene. Kommunedelplanen for Halmstad er et ledd i et slikt arbeid.

I kommuneplan for perioden 2007 - 2018 er det lagt til grunn en tankegang om at videre utbygging i første rekke bør skje mot grensen til Moss, og ferdigstilling av Heimdal vil kunne dekke boligbehovet for flere år framover. Planen må samtidig inkludere de boligområder som allerede er godkjent gjennom reguleringsplaner. Mot slutten av planperioden står Halmstadområdet og deretter Kallum fram som aktuelle utbyggingsområder. For Halmstad har kommunen fått utarbeidet en analyse som viser potensialet for stedstilpasset utbygging. Utfordringen her er å samordne de ulike grunneierinteressene, slik at en kan sikre en utbygging som tar vare på helheten, på stedets særpreget, og som også dekker fellesinteresser som gangveier, rekreasjonsområder med mer.

Rygge kommune har lang kystlinje, innlandsvassdrag og en rekke friluftsområder. Dette representerer kvaliteter, men også utfordringer i forhold til forurensning, tilgjengelighet og ny aktivitet. Dette er problemstillinger som bl.a. er drøftet gjennom behandling og vedtak av Vansjøplanen og Morsa-prosjektet.

## **1.6 Hovedmål for arealdelen**

De langsiktige målsettingene for arealdisponeringen i Rygge er viktige som rettesnor for hvordan kommunen som samfunn skal utvikle seg i framtida. Arbeidet med kommuneplanen baserer seg på en tidligere vedtatt en visjon for kommunens utvikling:

***Rygge skal være en selvstendig, landlig kommune i vekst og utvikling bygget på medansvar og med livskvalitet for alle.***

Visjonen skal være et overordnet mål for den fremtidige utviklingen i Rygge og skal være retningsgivende for all virksomhet.

Det er satt opp følgende hovedmål for arealdelen:

***Legge til rette for en forsiktig/moderat utbygging, gjennom realisering av et boligbyggeprogram som:***

- ***bygger opp om eksisterende tettsteder***
- ***ikke forbruker unødig areal***
- ***tar vare på natur og kulturlandskap som ressurs for landbruksproduksjon og som del av naturarv og identitet***

- ***sikrer estetikk og byggeskikk gjennom stedstilpasset arkitektur***

I EUs rammedirektiv for vann er hovedmålet at alle vassdrag skal ha god økologisk status innen 2015. For Rygge og Morsa-vassdraget er det satt følgende mål:

- ***Vassdraget skal være egnet for bading, fritidsfiske og jordvanning***
- ***Vansjø-Storefjorden skal også være egnet til drikkevann (etter fullrensing).***

Disse målene gir klare føringer på utbyggingspraksis i Vansjø's nedslagsfelt, men gir også føringer på kommunens arbeid med opprydding i avløp fra eksisterende bebyggelse.

Rygge kommune har et spesielt ansvar for å sikre arealene langs kysten. Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden gir rammene for vår forvaltning av strandområdene. Rygge vil prioritere:

***Aktiv forvaltning av strandsonen, for å sikre allmennhetens tilgang til sjøen i kommende generasjoner.***

## **2 BESKRIVELSE AV AREALDELENS INNHOLD**

En kommuneplan kan etter §20-4 i "Plan- og bygningsloven" avsette arealer til følgende hovedformål:

- 1) Byggeområder
- 2) Landbruks-, natur- og friluftsområder
- 3) Områder for råstoffutvinning
- 4) Områder som er båndlagt eller skal båndlegges
- 5) Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag
- 6) Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

De problemstillinger og hovedmålsettinger som ble beskrevet i punktene 1,3, 1.4 og 1.5 har ligget til grunn for utarbeidelse av kommuneplanens arealdel.

### **2.1 Byggeområder**

#### **2.1.1 Boliger**

Kommunen har som målsetting å bygge ca. 40-60 boliger i gjennomsnitt pr. år. Snittet i perioden 1994 til 2005 har likevel ligget på 75 boliger i året.

I boligbyggeprogrammet er det lagt til grunn en utbyggingstakt og utbyggingsrekkefølge i tråd med de overordnede målene fra punkt 1.3-1.6. Dette skal også følges opp gjennom reguleringsplanleggingen. Det er forsøkt "ryddet" i kommunens boligområder, ved at det i første rekke er større, etablerte boligområder som bør framstå på plankartet. Mindre utbyggingsområder (1-3 boliger) kan med fordel framstå som spredt utbygging i LNF-områdene på kartet.

Utover det som etter loven er definert som utbygging i direkte tilknytning til stedbundet næring, har kommunen vedtatt et generelt forbud mot utbygging i LNF-områder. Fradeling av gårdsbebyggelse, med tomter under 5 mål, er kun tillatt i forbindelse med avvikling/salg av gårdsbruk der jord/skog og bebyggelse selges hver for seg. Dette skjer som et ledd i rasjonaliseringspolitikken i landbruket. Tillatelse til oppsetting av ny kårbolig gis bare når næringsgrunnlaget på bruket tillater det.

**Markagrensene** må oppfattes som langsiktige, det vil si 30 til 40 år, grenser for hvor langt bebyggelsen skal kunne strekke seg i de ulike områder. Områder innenfor grensene kan da vurderes omdisponert til utbyggingsformål i de neste planperiodene. Områder som allerede er tett bygde skal ligge innenfor markagrensene. Poenget med markagrensene er å vise langsiktige utbyggingsretning i kommunen, og gi forutsigbarhet rundt kapasiteten for framtidig boligbygging i kommunen.

#### **Mål:**

- Innenfor rammene av boligbyggeprogrammet vil kommunen søke å realisere en bredde i boligtilbudet som ivaretar behovene til ulike grupper på boligmarkedet.
- sikre barn og unge gode fysiske oppvekstvilkår i nærmiljøene
- sikre tilstrekkelige boligarealer i planperioden, men også signalisere utbyggingsområder etter år 2018.

### 2.1.2 *Fritidsboliger*

Kommunen har en rekke områder med eksisterende fritidsboliger. I områder regulert til fritidsbebyggelse kan eksisterende fritidsboliger tillates påbygd etter søknad, innen en øvre ramme på 80 kvm. Nye fritidsboliger forutsettes kun utbygd i regulerte områder. Ved søknad om omgjøring fra fritidsbebyggelse til helårsbolig legges det vekt på den potensielle reduksjon av allmennhetens rettigheter som kan følge av slik omgjøring. Ut over dette har kommunen ikke noen politikk på omgjøring fra hytte til hus. Det foreslås ikke etablering av nye områder for fritidsbebyggelse i planperioden.

I rikspolitiske retningslinjer for kystsonen legges det opp til en streng holdning mht. utbygging av fritidsboliger. På grunn av forurensingssituasjonen, friluft- og naturmiljøkvalitetene i Vansjø-området, vil en restriktiv holdning også gjelde for områder i Vansjøs nedslagsfelt

#### **Mål:**

- videreføre en restriktiv holdning til hyttebebyggelse rundt Vansjø.
- opprettholde byggeforbud i 100-metersbeltet rundt langs sjøen og Vansjø

### 2.1.3 *Offentlige formål*

Offentlige formål vil si kommunale og statlige bygninger som er basis for servicetilbud til befolkningen. Dette er f.eks. rådhuset, skoler, helse- og sosialsenter, aktivitetshus, renseanlegg, teknisk lager, med mer. I planperioden er ferdigstilling av nytt sykehjem det eneste som krever nytt areal til offentlige formål.

#### **Mål:**

- sikre tilstrekkelig areal til utvidelse av eksisterende eller ny offentlig virksomhet
- sikre arealer i de ulike deler av kommunen for å opprettholde/skape servicetilbud lokalt

### 2.1.4 *Allmennyttig formål*

Dette omfatter private "offentlige" tilbud. I Rygge vil f.eks. bedehus, Kure gård og private barnehager falle i denne kategorien. Flere barnehager er privatisert, og det er ikke planlagt nye tiltak som vil falle inn under denne gruppen.

#### **Mål:**

- sikre muligheten for en bredde i tilbudene til befolkningen, med en variasjonsrikdom mellom private og offentlige tilbud.

### 2.1.5 *Næringsformål*

Næringslivets interesser i kommuneplanleggingen er vanligvis knyttet til begreper som langsiktighet, forutsigbarhet, fakta og analyse og forståelse av regionale sammenhenger. I tillegg vil næringslivet dra fordel av at kommunen legger til rette rammevilkårene, for eksempel når det gjelder infrastruktur, på en slik måte at det tjener næringslivets interesser. Rygge er et kommunikasjonsknutepunkt, på aksene mellom Norges hovedstad og de store europeiske markedene. Vurdert på denne bakgrunn har arealene i Rygge stort potensiale for næringsutvikling. Dette potensialet vil antagelig også øke når sivil flyplass på Rygge blir realisert.

Endringer i næringsstruktur og nedgang i industrien har likevel ført til at etterspørselen etter nye næringsarealer ikke har vært spesielt stor. Mens "temperaturen" i Varnaveiområdet har vært ganske høy når det gjelder omsetning og priser på næringsareal, har andre arealer og bygninger stått tomme i lang tid. Det er også viktig å tenke næringsutvikling i en regional sammenheng. Det er i planperioden lagt inn nye næringsområder ved Årvold, rundt brannstasjonen på Såstad og på Halmstad, samt at Lille Rygge foreslås endret fra område for militært formål til næring. Dette vil kunne dekke behovet for næringsarealer knyttet til ny aktivitet rundt flyplassen, mens det et ikke er tatt høyde for store arealkrevende næringer, av typen logistikkfirmaer etc. Avhengig av den videre utvikling på den militære delen av flystasjonen, kan også enkelte områder ved Rygge flystasjon på noe sikt være aktuelle som næringsområder.

#### **Mål:**

- sikre næringslivet tilstrekkelig areal til næringsformål

### 2.1.6 *Friområder*

Kommunen har følgende friområder: Kureskjæret, Møvik, Kurestekket, Danmark-Larkollneset, Nesbukt, Langstranda, Engholmstranda, Duestranda, Tollerstranda, Rødstranda (del), Botnerbaugen, Fuglevikstranda, Festerhøy, Festestranda, Årvoldtangen (del), Revlingen, Vaskeberget, området langs Vansjø rundt Øreåsen, og et område vest for Ryggheimen. I tillegg er idrettsanleggene ved Larkollen, Ekholt, Øreåsen og Halmstad skoler å regne som friområder. Kommune leier også 2 strender sør for Sildebaugen som regnes som friområder.

Det foreslås ikke etablert nye friområder i denne kommuneplanen. Flere områder kan være aktuelle som friområder, men det forutsettes at disse løses ved frivillige kjøp før de markeres som friområde i kommuneplan. Tengedalstranda ved Støtvig utgjør et unntak, idet den er regulert til friområde, men ikke innløst.

#### **Mål:**

- sikre friområder til bruk for uorganisert fritidsutøvelse for allmennheten
- sikre områder og anlegg for organisert idrettsaktivitet

### 2.1.7 Småbåthavner (areal i sjø og på land)

Både Ryggekysten mot Oslofjorden og Vansjø er meget attraktive områder, både for de som har båt og for de som ikke har det. Det anses å være grunnlag for flere båtplasser langs kysten. Kommunen vil føre en mer restriktiv linje i forhold til anleggelse av ny private brygger, og oppfordrer til å gå sammen om å etablere fellesbrygger. Det er pekt på følgende områder som kan være egnet for nye båthavner, eller utvidelse av eksisterende båthavner: Utvidelse av Knutvika til 500 plasser, eksisterende båthavn i Fuglevik kan utvides. Knarrebaugen utvides i sin helhet til fullverdig båthavn. Likeledes kan det realiseres båtutsettingsplasser i Støabukta/Vaskeberget og på Møvik og Fuglevik.

#### Mål:

- sikre eksisterende småbåthavner for fremtidig bruk
- vurdere utvidelse av eksisterende småbåthavner etter behov

### 2.1.8 Skytebaner

Kommunen har en skytebane, Borgås skytebane, som ligger mellom Rygge kirke og Pytten. Det er ikke foreslått vesentlige endringer i drift eller anlegg her.

#### Mål

- sikre grunnlag for fortsatt drift av skytebane

## 2.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-område)

Areal avsatt til formål Landbruks-, natur- og friluftsområder utgjør de største delene av kommunens areal. Som det går frem av navnet inneholder disse områdene landbrukseiendommer, samt natur- og friluftsområder som ikke formelt skal sikres gjennom vern eller oppkjøp. I tillegg ligger det en del spredt bebyggelse i LNF-områdene. Kommunen har vedtatt forbud mot videre spredt utbygging i LNF-områdene utover det som er direkte knyttet til stedbundet næring.

Næringsutvikling av eksisterende og nye næringer i landbruket er et prioritert politikkområde fra sentrale myndigheter. Det er derfor laget egne retningslinjer for næringsutvikling i landbruket. Se eget avsnitt under kap. 4. Samtidig er matjord en begrenset ressurs i Norge, og vern av matjord er derfor en viktig del av miljøpolitikken.

LNF-områdene kan ikke med juridisk virkning splittes opp i landbruks-, natur-, og friluftsområder. En klassifisering av disse områdene kan imidlertid gjøres ved å bruke forskjellige kartsignaturer for å visualisere spesielle verdier.

Innenfor LNF-områdene langs sjøen gjelder §17-2 i plan- og bygningsloven om forbud mot bygging og fradeling i 100 meters-beltet. Bestemmelsen gjelder imidlertid ikke i tettbebygde strøk, i kommuneplanens byggeområder og i regulerte områder. I disse områdene blir det i

stedet avsatt et LNF-belte med varierende bredde opp til 100 meter, som sammen med planens utfyllende bestemmelser vil styre utviklingen i disse områdene.

I henhold til RPR for vernede vassdrag er det markert en 100-meterssone med byggeforbud etter pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav a langs Vansjø. Dette beltet sammen med selve vannspeilet er også kategorisert i arealforvaltningsklasse 2. Jfr. RPR for vernede vassdrag. I disse områdene er det en målsetting å opprettholde hovedtrekkene i landskapet. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjon langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen skal unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier skal her gis særlig beskyttelse.

For å sikre kysten mot ytterligere nedbygging har kommunen pekt på noen områder langs kysten og foreslått friluftsområde. Dette er utmarksområder som formelt er LNF, men der klargjøringen av formålet er med på å understreke den dominerende bruk av området. Formaliteter og juridiske forhold (eiendomsrett, ferdselsrett etc) vil være som i LNF-områder for øvrig.

#### **Mål:**

- sikre landbruksinteressene, herunder jordvernet og næringsutvikling
- bidra til å nå det nasjonale målet om å halvere den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene innen 2010.
- sikre viktige natur- og friluftsområder
- sikre en allsidig natur, herunder levevilkår for fisk og vilt, samt sjeldne og utrydningstruede planter og dyr
- sikre områder for naturvern, kultur- og fornminner
- bevare/restaurere verdifulle kulturlandskap
- sikre en sone langs sjø/kyst og vann/vassdrag mot videre utbygging

## **2.3 Områder for råstoffutvinning**

Det eksisterer to områder for råstoffutvinning i kommunen i planperioden. Ved behandling av nye områder skal det legges til grunn reguleringsplan for området, og det legges vekt på reetablering av områdene.

## **2.4 Verneområder**

Innen kommunens grenser er det i dag en rekke områder som er vernet som naturreservat etter naturvernloven. Bruken av disse områdene er regulert gjennom bestemmelser etter denne loven. Følgende områder er vernet etter ulik vernelovgivning:

- Danmark, Landskapsvernområde
- Eldøya, Landskapsvernområde
- Sletter, Landskapsvernområde
- Kollen Landskapsvernområde
- Kurefjorden, Naturreservat
- Vardåsen, Naturreservat

- Revlingen, Naturreservat
- Kajalunden, Naturreservat
- Telmarkslunden, Naturminne
- Gunnarsbybekken, Naturminne
- Bogslunden, Naturreservat
- Vestre Vansjø, Naturreservat

I tillegg er en del områder vernet i medhold av plan –og bygningsloven. Dette gjelder bl.a. Årvoldskogen, Evjesund, og et område ved Fuglevik.

Kommunen har også 2 områder som er avsatt til golfområder, ett ved Ekholt og et areal til 18-hulls bane ved Evje. Det foreslås at golfbanen på Evje får tillatelse til utvidelse av arealet som nyttes til golf. Ut over dette er store arealer i Rygge reservert til Forsvarsformål. Det foreslås ikke endringer på Flystasjonen ut over det som er regulert til sivil flyplass, og heller ingen endringer for tankanlegget i Larkollen. Det foreslås at Lille Rygge endres til formål næring.

#### **Mål:**

- sikre eksisterende verneområder, for på den måten å ivareta områder med spesielle kvaliteter
- sikre andre områder med spesielle kvaliteter/verneverdier ved å la disse arealene inngå i LNF-områdene
- sikre områder med automatisk fredede kulturminner og vedtaksfredede kulturminner.

## **2.5 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag**

Vann, vassdrag og sjøområder dekker mange forskjellige behov og funksjoner. Det kan være transportåre, næringsmessig fangst og fiske, rekreasjon (ferdsel, bading, fiske), vannforsyning (drikkevann, irrigasjon), resipient for utslipp og grunnlag for dyre- og planteliv og landskapsmessige og kulturhistoriske verdier.

For sjøområdene er det på plankartet er skilt mellom arealer for friluftsliv, fiskeområde, naturområde og allment flerbruk. Kommunen aksepterer fortsatt dumping av mudder og ammunisjon i feltet som ligger utenfor Revlingen, men forutsetter av Fylkesmannen ivaretar tilstrekkelige miljøhensyn i sin saksbehandling.

Forurensingssituasjonen i Vansjø er fortsatt alvorlig og krever målrettet handling, særlig m.h.p. tiltaks gjennomføring innen avløp og jordbruk.

#### **Mål:**

- bevare/restaurere viktige landskapselementer, herunder vegetasjonssoner og fuktområder/våtmarker i tilknytning til vassdrag
- synliggjøre viktige fiskeplasser herunder kaste- og låssettingsplasser
- sikre sjøområder i tilknytning til offentlige friområder som badeområder
- vannkvaliteten i Vansjø og tilløpsbekkene skal tilfredsstillende kravene til badevann og råvann til vannforsyning
- større biologisk mangfold og muligheter for et variert friluftsliv i Vansjø-vassdraget med nedbørsfelt, samt et vakrere og mer opplevelsesrikt landskap
- bærekraftig næringsutvikling basert på ressursene i og langs vassdraget

- av hensyn til vern av det biologiske mangfoldet foreslås innført sikringssone på 10 meter langs alle bekker.

## **2.6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet**

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet omfatter hovedveger, jernbanelinje og hovedforsyningsnettet for elektrisk kraft.

Gang- og sykkelveier er en viktig prioritering for trygge skoleveier. Eksisterende gang- og sykkelveier og framtidig gang- og sykkelveitraséer er vist på plankartet. Gang- og sykkelvegnettet i kommunen må fortsatt bygges ut for å få tilfredsstillende dekning. Slik utbygging må skje etter den til enhver tid eksisterende prioriteringsliste.

Både Moss og Rygge kommuner har lagt til grunn at havneveien fra Moss havn mot E6 skal munne ut ved Årvoll, og dette er lagt inn på arealkartet til kommuneplanen. I forbindelse med felles planarbeid med Moss kommune om området for Høyden – Varnaveien kan det bli foreslått endringer i vegsystemet på Høyda, bla knytte til avkjørsler fra Ryggeveien.

Når det gjelder jernbane vil Rygge kommune fortsatt prioritere tunnel under Carlberg. På plankartet er dagens trasé tegnet inn, samt trasé for tunnel som illustrasjon uten rettsvirkning.

Kommunen har vedtatt reguleringsplan for den sivile delen av flyplass på Rygge. Det arealet som er tenkt brukt til sivil flyplass er lagt inn på plankartet i tråd med reguleringsplan.

### **Mål:**

- vise dagens viktige ledd i kommunikasjonssystemet
- avmerke planlagt omlegging av hovedvegnettet som grunnlag for videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling
- prioritere en utbygging av gang- og sykkelveger som vil sikre et trafiksikkert og sammenhengende vegnett.

## **2.7 Annet**

I tillegg til en del karttemaer som ligger i kartgrunnlaget (f.eks. veger, bygninger, høydekurver) er følgende temaer spesielt markert på plankartet:

- kommunegrense
- vann/sjø
- avgrensning av strandsonen
- RPR-sone rundt Vansjø

Innen RPR-sonen for Oslofjorden skal følgende generelle prioritering gjelde:

- utvikling av muligheter for allment friluftsliv går foran utviklingen av private fritidseiendommer
- verdifulle kultur- og naturmiljøer går foran friluftsliv og båtferdsel med tilhørende

anlegg

- de viktigste lokaliteter for fiske går foran båtferdsel med tilhørende anlegg og innretninger samt anlegg knyttet til fritidseiendommer.

Støy er lagt inn som eget tema på kommuneplanen. Både flystøy og støy fra E6 og Ryggeveien vil påvirke en del av boligområdene i kommunen, noe som bør vektlegges både ved valg av utbyggingsmønster og detaljutforming av områdene.

Beredskapsmessige forhold er i liten grad omtalt i planen. Det er utarbeidet egen beredskapsplan for kommunen, og kommunen gjennomfører jevnlig egne beredskapsøvelser. Høy bevissthet om beredskap er viktig i en kommune med en trafikkert kystlinje og jernbane, flyplass og med E6, der det fraktes store mengder farlig gods nær drikkevannskilden vår. Erfaringsmessig inntreffer det få hendelser av typen ras og ekstrem vind i Rygge, og det er ikke lagt spesielle restriksjoner på arealbruken ut fra disse hensynene. Flom framstår imidlertid som et område der vi må gardere oss mot uønskede virkninger av at Vansjø stiger ut over det normale. Beredskapsmessig ligger det også en utfordring knyttet til lagring av ammunisjon på Rygge flystasjon.

Arealdelens plankart viser eksisterende og planlagt eller ønsket disponering av arealene. Detaljene for hva som kan bygges, og når det kan bygges, styres gjennom utfyllende bestemmelser til kartet. Kart og bestemmelser må derfor sees i sammenheng.

Kommunen er særdeles rik på kulturminner og har flere kulturlandskapsområder med store landskapsmessige kvaliteter. Kommunen har et selvstendig ansvar for å verne sine kulturminner. Dette gjelder både automatisk fredete kulturminner og etterreformatoriske kulturminner. Under arbeidet med detaljplaner må man derfor vektlegge hensynet til kulturminner gjennom et nært samarbeid med fylkeskonservatoren. Særlig gjelder dette i områder som er avsatt til utbyggingsformål og der det også finnes kulturminner. I forhold til kulturlandskapsverdiene må man tilstrebe størst mulig grad av arealøkonomisering ved utbygging slik at disse verdiene ikke forbrukes.

### **Strandsonегrense - rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen**

Strandsonегrensen er angitt på plankartet. Avstanden til sjøen varierer avhengig av terreng og lokale forhold. Dvs at den noen steder ligger nærmere enn 100 meter fra sjøen og i enkelte tilfeller noe lengre unna. Grensen får rettsvirkninger for ønskede bygningsmessige arbeider bak og foran denne strandsonегrensen. Se de senere bestemmelsene om boliger og hytter i denne kommuneplanen.

### **Markagrensene**

Markagrensene er vist på plankartet. Setter grensen mellom eksisterende byggeområder og LNF-områder. Innenfor markagrensen er boligdelen. Utenfor markagrensen er landdelen (LNF). Grensen er satt for å markere en langsiktig og klar grense for ønsket bebyggelse i kommunen. (30 års perspektiv).

### **3 AREALDELENS UTFYLLENDE BESTEMMELSER**

Arealdelen er inndelt i følgende formål etter plan- og bygningslovens § 20-4:

#### **I. Byggeområder (PBL § 20-4 1. ledd nr. 1)**

- Boligområde
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for allmenntilgjengelig formål
- Forretningsområde (forretning, kontor, industri, hotell og konferansesenter)
- Område for campingplass
- Offentlig formål
- Friområder, idrettsanlegg og skytebaner
- Område for småbåthavn land/vann

#### **II. LNF-områder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)**

- Landbruks-, natur-, og friluftsområder.
- Landbruksområder med klimainteresser (skogbruk(klima))
- Jordbruksområder med sterke flerbruksinteresser (jordbruk/kulturlandskap)
- Skogbruksområder med sterke flerbruksinteresser (skogbruk/friluftsliv, biologisk mangfold)

#### **III. Områder for råstoffutvinning (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 3)**

- Område for uttak av stein, grus og sand.

#### **IV. Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 4)**

- Vernet etter lov om naturvern
- Vernet etter lov om kulturminner
- Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven (PBL)
- Vernet etter PBL

#### **V. Særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag ( PBL § 20-4, 1. ledd nr. 5)**

- Friluftsliv
- Fiskeområde (kaste- låssettingsplass - næringsfiske)
- Naturområde
- Allment flerbruk (ferdsel, fiske, natur- og friluftsområder)

#### **VI. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1. ledd nr.6)**

- Veier
- Parkeringsområder
- Jernbanetrasé
- Gang- og sykkelstisetraséer
- Kraftlinjer

Arealbrukskategoriene som nyttes på plankartet innenfor rammen av § 20-4 første ledd kan, med unntak av "båndlagte områder" og "områder i sjø og vassdrag", suppleres med bestemmelser etter samme paragrafs andre ledd, slik at bestemmelsene utfyller og utdyper den

fastsatte arealbruk. I tillegg kan det gis bestemmelser uavhengig av arealkategori. Bestemmelsene fastsetter i tekst forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fremstille på plankartet. Bestemmelsene gir rettsvirkning for grunneiere og rettighetshavere (jfr plan- og bygningslovens § 20-6).

I tillegg foreligger det retningslinjer for arealdelen. De er ikke juridisk bindende, men angir hvordan administrasjonen skal håndheve planbestemmelsene knyttet til selve kartet, samt at de gir føringer for videre detaljplanlegging.

Arealdelen skal legges til grunn for videre detaljplanlegging for både vern og utbygging, samt gi klare føringer for den løpende saksbehandlingen (bygge- og delingssøknader). For nye områder som er foreslått båndlagte i planen, er virkningen av arealdelen begrenset til 4 år fra det tidspunkt planen er vedtatt av kommunestyret. Miljøverndepartementet kan forlenge virkningen etter søknad fra kommunen med inntil 2 år.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplaner, kommunedelplaner og bebyggelsesplaner dersom ikke annet er bestemt. (jfr. *plan og bygningslovens § 20-4, bokstav h, jfr. § 20-6, tredje ledd*).

I de tilfeller arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplanen viser samme arealkategori, skal bestemmelsene i reguleringsplanen gjelde. Gjeldene reguleringsplaner fremgår av egen liste til dette dokument. I flere reguleringsplaner er det innregulert mindre områder til vei, grøntanlegg, LNF – formål med mer. Der disse mindre arealkategoriene inngår som en naturlig del av området, skal disse regulerte områdenes rettsvirkning gjelde.)

Plankravet innebærer forbud mot visse tiltak og arbeider før området reguleres. I områder avmerket som framtidige og eksisterende byggeområder for boliger og fritidshus gjelder en rekke unntak fra plankravet for mindre og kurante byggearbeider. For disse unntakene er det tilstrekkelig med søknad/melding.

## **§ 1** *Fellesbestemmelser uavhengig av arealkategori*

### **§ 1.1** *Forbud mot bygge- og anleggstiltak i 100- metersbeltet langs vassdrag (Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav f)*

I 100-metersbeltet målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand er oppføring av bygninger, veianlegg, masseuttak og masseoppfylling ikke tillatt. Forbudet gjelder også vesentlig utvidelse av eksisterende bygninger. Forbudet gjelder ikke i byggeområdene. Forbudet gjelder også nærmere enn 10 meter fra åpne bekker.

### **§ 1.2** *Støy (plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)*

Miljøverndepartementets veiledende støygrenser i rundskriv T-1442 skal legges til grunn ved etableringer og påbygg.

## § 2.1 Plankrav

*(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav a)*

I byggeområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 84 og 93 a), h), i) og j) samt fradeling til slike formål før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

### § 2.1.1 Unntak fra plankravet – byggeområde for boliger bak strandsonen

Unntatt fra plankravet er oppføring av inntil 2 eneboliger eller 1 tomannsbolig i eksisterende boligområder, og fradeling av tomt til samme formål. Unntatt fra plankravet er også tilbygging, påbygging, underbygging, garasjer inntil et maksimalt areal på 50m<sup>2</sup> BYA, uthus og plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 25 % bebygd areal (BYA) pr tomt. All bebyggelse skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, av hensyn til vedlikehold.

### § 2.1.2 Unntak fra plankravet – byggeområder for boliger i strandsonen

Gjelder fortetting flere eiendommer og/eller mer enn én boenhet (bolig), skal det utarbeides reguleringsplan, jfr pbl § 27 - 2. Med fortetting menes oppføring av ny frittstående boenhet.

Fortetting av bestående eiendommer uten forutgående regulering er tillatt dersom bebygd areal ikke overstiger 20 % av tomteareal, og ikke er i strid med lov eller forskrift (jfr. pbl § 20 - 4, 2.ledd bokstav b og c). All bebyggelse skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, av hensyn til vedlikehold.

### § 2.1.3 Byggeområder for småbåthavner

I fremtidige byggeområder og ved utvidelse av nåværende kan arbeid og tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86 b og 93 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

### § 2.1.3 Byggeområder for fritidsbebyggelse

Unntatt fra plankravet er alle bygningsmessige tiltak på fritidsboliger som holder seg innenfor rammene av § 2.7.

## § 2.2 Rekkefølgebestemmelse

*(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)*

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud og gang- og sykkelstier er etablert. Kommunen vil benytte seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette.

### § 2.3 *Krav om lekearealer i planlagte byggeområder*

*(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)*

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Lekeplasser skal så langt det er mulig plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. Større sammenhengende tilliggende friluftsområder skal ha god tilgjengelighet med avsatte forbindelseskorridorer for allmenn ferdsel. Adkomst til lekeområder skal være gang/sykkelvei eller fortau, eller i spesielle tilfeller svært lite trafikkert internvei.

For områder med inntil 30 boligenheter skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> lekeareal for hver ny boligenhet. For områder med over 30 boligenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m<sup>2</sup> for hver 30. bolig. For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m<sup>2</sup> for plasskrevende aktiviteter (ballek, sykling, aking, ski/skøyte-lek, byggelek etc.). Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen.

### § 2.4 *Krav om tilgjengelighet*

*(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)*

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak til allmennyttige formål skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier. Uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

### § 2.5 *Estetikk og bevaringshensyn*

*(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)*

Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning.

### § 2.6 *Boligområder*

#### § 2.6.1 *Byggeområde for boliger i strandsonen*

*(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)*

I 100 m's beltet kan det kun tillates oppført boliger med mønehøyde inntil 6.5 meter. Bak 100 m's beltet tillates det mønehøyde inntil 7,5 m. Garasjer tillates kun i én etasje, med mønehøyde inntil 3,5 meter. Bygningene skal ha saltak, tekt med ikke reflekterende materiale, og hovedmøneretning tilpasset møneretning på nærliggende bygning(er). Takvinkel skal være minimum 22 grader. Kommunen skal godkjenne fargebruk på bygninger som vil være eksponert fra sjøen.

Nybygg av brygger og lignende tiltak i sjøen tillates ikke. Fasadeendringer/gjenoppbygging av eksisterende brygger og mudring kan tillates etter søknad, dersom tiltaket ikke kommer i strid med gjeldende lov med forskrifter.

## § 2.7 Områder for fritidsbebyggelse

### § 2.7.1 Generelle bestemmelser

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Det fastsettes følgende bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse:

- a) Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gjennomsnitt gesimshøyde maks 4,0 m, gjennomsnitt mønehøyde maks 5,5 m og takvinkel 18 – 27°. Frittliggende uthus/anneks og garasje/carport tillates ikke.
- b) Innhengning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.
- c) Ikke overbygde og overbygde terrasser tilknyttet fritidsboligen, tillates utvidet inntil 30 m<sup>2</sup>. Terrasser som kommer mer enn 0,5 m over terrenget regnes med i dette areal.
- d) Svømmebasseng kan tillates dersom samlet areal ikke overskrider 30 m<sup>2</sup> innenfor rammene i pkt. c.
- e) Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke.
- f) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares

### § 2.7.2 Fritidsbebyggelse bak strandsonen

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Kommunen kan tillate utvidelse/tilbygg av eksisterende fritidsbebyggelse under forutsetning av at følgende vilkår er oppfylt:

Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og fritidsbolig i form av levegg eller lignende tillates ikke. Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.

### § 2.7.3 Fritidsbebyggelse i strandsonen

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Kommunen kan tillate utvidelse/tilbygg av eksisterende fritidsbebyggelse under forutsetning av at følgende vilkår er oppfylt:

- (a) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup>, og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og hytte i form av levegg eller lignede tillates ikke.

- (b) Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.
- (c) Nybygg av brygger og lignende tiltak i sjøen tillates ikke.  
Fasadeendringer/gjenoppbygging av eksisterende brygger og mudring kan tillates etter søknad, dersom tiltaket ikke kommer i strid med gjeldende lov med forskrifter.

**§ 3**                    *Områder for råstoffutvinning*  
(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav a)

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 81, 84, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

## **4 RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN**

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men kun av veiledende karakter. De kan dermed ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. I forhold til planbestemmelsene gir retningslinjene ytterligere holdepunkter og føringer for praktisering av planen, spesielt i forbindelse med dispensasjoner og byggesaksbehandling. Retningslinjene angir kommunens holdning til de problemstillingene som blir omtalt og danner grunnlag for effektiv saksbehandling fra administrasjonen.

### **4.1 Retningslinjer uavhengig av arealkategori**

#### **4.1.1 Dispensasjon**

Det faste utvalg for plansaker (FUP) kan gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når særlig grunner foreligger (PBL's § 7). Dispensasjonsadgangen er et virkemiddel for å kunne korrigere for utilsiktede virkninger, og er ikke ment som et generelt saksbehandlingsverktøy. I saker av regional betydning skal det innhentes uttalelse fra berørte regionale myndigheter. Ved behandling av dispensasjonssaker skal følgende vektlegges:

- "Særlige grunner" skal tolkes i henhold til rundskriv T-5/84 og brev fra Miljøverndepartementet av 11.11. 1999. Når "særlige grunner" ikke foreligger skal dispensasjon ikke gis.
- Det skal alltid vurderes om en dispensasjon skal gis betinget, ved at det stilles vilkår eller om dispensasjon gjøres tidsbestemt eller kan oppheves ved pålegg.
- Ved evt. dispensasjon skal det tas særlig hensyn til allmenne ferdselsinteresser, friluftsliv, landskap, biologisk mangfold, estetikk og naturelementer.
- Ved dispensasjonsbehandling for hyttebebyggelse vil viktige vurderingsmomenter være hvorvidt dispensasjonen vil føre til bedret estetikk, at mindre areal blir privatisert eller ferdselen for allmennheten blir bedret.

#### **4.1.2 Støy**

Ved behandling av støysaker legges Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging til grunn (T-1442). Nedenfor er gjengitt regelverk for støy i plansaker for de vanligste støykildene i Rygge.

For støykildene bør det beregnes støy og kartfestes en inndeling i to støysoner:

- rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås
- gul sone er en vurderingszone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom

avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Kriterier for soneinndeling er gitt i tabellen nedenfor. Når minst ett av kriteriene for den aktuelle støysonen er oppfylt, faller arealet innenfor sonen. For gul og rød sone gjelder særlige retningslinjer for arealbruken. For øvrige områder (hvit sone), vil det normalt ikke være behov for å ta spesielt hensyn til støy fra støykildene beskrevet i kapittel 1.2 i byggesaker, og det kreves normalt ikke særlige tiltak for å tilfredsstille lydkrav i teknisk forskrift1. Teknisk forskrift og annet lovverk som for eksempel forurensningsloven gjelder selvsagt også i hvit sone. En del personer kan være plaget av støy også utenfor gul sone. Retningslinjene angir grenser hvor inntil 10 % av befolkningen fremdeles vil kunne være sterkt plaget av støy.

Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltverdier.

Støykilde	Støyzone			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07
Vei	55 L <sub>den</sub>	70 L <sub>5AF</sub>	65 L <sub>den</sub>	85 L <sub>5AF</sub>
Bane	58 L <sub>den</sub>	75 L <sub>5AF</sub>	68 L <sub>den</sub>	90 L <sub>5AF</sub>
Flyplass	52 L <sub>den</sub>	80 L <sub>5AS</sub>	62 L <sub>den</sub>	90 L <sub>5AS</sub>
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L <sub>den</sub> Med impulslyd: 50 L <sub>den</sub>	45 L <sub>night</sub> , 60 L <sub>5AF</sub>	Uten impulslyd: 65 L <sub>den</sub> Med impulslyd: 60 L <sub>den</sub>	55 L <sub>night</sub> , 80 L <sub>5AF</sub>
Motorsport	45 L <sub>den</sub> , 60 L <sub>5AF</sub>	Aktivitet bør ikke foregå	55 L <sub>den</sub> , 70 L <sub>5AF</sub>	Aktivitet bør ikke foregå
Skytebaner	30 L <sub>den</sub> , 60 L <sub>AImax</sub>	Aktivitet bør ikke foregå	35 L <sub>den</sub> , 70 L <sub>AImax</sub>	Aktivitet bør ikke foregå
Vindmøller	45 L <sub>den</sub>	-	55 L <sub>den</sub>	-

- Beregning av maksimalstøynivåer kan unnlates dersom ekvivalent støynivå åpenbart er bestemmende for støysonenes utbredelse.
- For industri, havner og terminaler med impulslyd (jfr. definisjon i kap.6) skal de strengere grenseverdiene legges til grunn når denne type lyd opptrer med i gjennomsnitt mer enn 10 hendelser pr. time. Alternativt kan impulslydkorreksjon beregnes ut fra metode gitt i ISO 1996-1:2003 og Nordtest-metode NT ACOU 1122. De strengeste grenseverdiene gjelder også for støy med tydelig rentonekarakter hos mottaker.
- For skytebaner med begrenset aktivitet kan grenseverdiene for maksimalstøy i gul og rød sone heves som følgende:

o aktivitet inntil 3 dager eller kvelder pr uke og mindre enn 65 000 skudd pr år:  
grenseverdien for maksimalstøy kan heves med 5 dB, til 65 dB L<sub>AImax</sub> i gul sone og 75 dB L<sub>AImax</sub> i rød sone.

o aktivitet inntil 2 dager eller kvelder pr uke og mindre enn 20 000 skudd pr år:  
grenseverdien for maksimalstøy kan heves med 10 dB, til hhv 70 dB LA<sub>I</sub>max og 80 dB LA<sub>I</sub>max.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Etablering av andre bygninger med støyfølsomme bruksformål kan bare tillates dersom krav til innendørs støynivå<sub>3</sub> er tilfredsstillt.

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i vurderingssonen skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.

Bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager bør i utgangspunktet bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i retningslinjene i T-1442.

Kommunen står likevel fritt til å nekte etablering av nye bygninger med støyfølsomme bruksformål ut fra en totalvurdering, hvor det blant annet må legges vekt på de støyplager som beboerne vil kunne få.

Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. I rød sone bør kommunen derfor ikke tillate etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Kommunen bør også være varsom med å tillate annen ny bebyggelse eller arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

#### **4.1.3 Kulturminner** (Kulturminneloven)

- Tiltak som kan virke inn på automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner skal oversendes kulturminnemyndighetene til uttalelse tidligst mulig før vedtak.
- Byggetiltak ved vedtaksfredede og verneverdige byggverk eller i verneverdige kulturmiljøer må oversendes fylkeskonservatoren for vurdering tidligst mulig og før vedtak.

## **4.2 Retningslinjer for byggeområder**

### **4.2.1 Retningslinjer for etablering av kjøpesenter**

1. Kjøpesenter for detaljhandel med bruksareal over 5000 m<sup>2</sup> tillates lokalisert i Moss

regionsenter. I Rygge regnes regionsenteret å begynne ved Kremmerhuset, og omfatter Høyden - Varnavei- området. Det er åpnet for etablering av kjøpesenter fra Kremmerhuset til grensen mot Moss, i tråd med vedtatt kommuneplan.

2. Kjøpesenter for detaljhandel med bruksareal over 5000 m<sup>2</sup> eller utvidelser av eksisterende kjøpesentre med bruksareal over 5000 m<sup>2</sup> er i utgangspunktet ikke tillatt i de definerte områdesentrene eller bydelssentre. Smart Club i Råde tillates utvidet. Det kan søkes om dispensasjon fra retningslinjene, dersom følgende forutsetninger er oppfylt:

- Kjøpesenteret skal ha detaljhandel med et variert varespekter slik at innbyggerne som sokner til områdesenteret får oppfylt sine daglige behov i områdesenteret.
- Kjøpesenteret skal lokaliseres innenfor områdesenteret. Inntil sentrumsavgrensingen er definert i kommuneplanene benyttes sentrumssonene slik de er definert av Statistisk sentralbyrå på kart 10.01.2002.
- Kjøpesenteret skal være tilpasset områdesenterets størrelse, funksjon og handelsomland.

3. Utenom områder som nevnt i retningslinjenes punkt 1 og 2 tillates ikke etablert nye kjøpesentre eller utvidelser av eksisterende kjøpesentre med bruksareal over 5000 m<sup>2</sup>. Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende, herunder salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre er ikke omfattet av retningslinjene.

#### 4.2.2 *Byggeområde for småbåthavner (§2.1.3)*

Områder avsatt til småbåthavner ligger i tilknytning til havneareal på land og omfatter sjøområder med flytebrygger/molokonstruksjoner etc. Ved utvidelse av bestående småbåthavner skal man om mulig samle/sanere tilliggende eksisterende bryggeanlegg og fortøyningsmoringer.

#### 4.2.3 Byggeområder for boliger (§ 2.6) Planlagt boligbygging

<b>Boligbyggeprogram Rygge kommune</b>	Kart ref.	Total	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Allerede regulerte områder</b>														
Heimdals B5-B6	1	<150				40	60	40						
Kallum, Dyre-Heia	3 og 4	2x10	20											
Værlevangen	5	16			16									
<b>Planlagte boligområder</b>														
Norrøna	6	35		20	15									
Fuglevik	7	20		7	5	3	5							
Kallum	8	70							40	30				
Carlsminde (tidl. Høyang P)	9	30			10	15	5							
Heimdals syd	2	116	40	40	36									
Årefjorden Øst	10	6				3	3							
Storeng/Fuglevik	11	15		7	8									
Halmstad i hht egen plan	12 og 13	120									40	40	40	
Seniorboliger Halmstad	14	20		20										
Embretsen syd	15	6					2	2	2					
Roer Larkollen	16	10			2	2	2	2	2					
Støtvigjordet	17	30				10	5	5	5	5				
Fortetning eks boligområder og nye områder beskrevet i vedtaket med mindre enn 5 boliger		120	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
<b>Sum Boliger</b>	G.snitt 65	784	70	104	102	83	92	69	59	44	50	50	50	10

Boligbyggeprogrammet er kun retningsgivende av orienteringsmessig art. Antall boliger i et område vurderes nærmere i reguleringsplan og utbyggingsavtale. Boligbyggeprogrammet vil kommunestyret kunne omprioritere uten å rullere hele planen. For alle nye boligfelt skal det utarbeides utbyggingsavtaler.

- Utbyggingstakten bør søkes styrt gjennom oppstart av reguleringsplanarbeide, der det "normale" kan være oppstart av reguleringsplanarbeid ca 2 år før det årstallet som er angitt i boligbyggeprogrammet. Dette innebærer at boligene kan beboes når de er ferdigstilt.
- Tallet på spredt utbygging er et anslag, og kan variere over år. Foreslåtte nye boligområder (2-4 boliger) som omgjøres til områder for bolig i denne arealplanen foreslås tatt inn i "kvoten" fortetting, dvs de kan bebygges når reguleringsplan er ferdig behandlet.
- Utbygging av leiligheter i senterområdet Halmstad betraktes som fortetting i eksisterende områder.
- Utbygging på Kallum er angitt i slutten av perioden, og må ses på som starten på en utbygging av et boligområde på ca 100 til 130 boliger.

Som utgangspunkt for vurdering av utnyttelsesgrad for boligtomter brukes ofte en utnyttelsesgrad på 25% i Rygge. Utnyttelsesgraden varierer etter forholdene og boligtype, og det er reguleringsplan som avgjør endelig utnyttelsesgrad.

Riving for oppføring av ny fritidsbolig tillates ikke i boligområder da det strider mot formålet. Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

#### 4.2.4 Caravanplasser

- Platting med størrelse tilsvarende forteltets grunnflate kan tillates.
- Etablering av utleiehytter i tilknytning til caravanplasser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og kan kun tillates etter regulering som omfatter hele caravanplassen.

### 4.3 Retningslinjer for landbruks-, natur- og friluftsområder

Oppføring av ny bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbundet næring er ikke tillatt (jf. pbl. §20-4, 2.ledd, pkt. c). Tiltak som strider mot selve formålet for området er ikke tillatt. Dette fremgår direkte av pbl. § 20-6, 2. ledd. Masseuttak ut over egen bruk er således ikke tillatt. Det samme gjelder antenneanlegg, kraftlinjer o.l. Dispensasjon kan likevel være tilrådelig for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk.

Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer.

- Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården. I begrenset omfang kan det likevel være akseptabelt å benytte ekstern arbeidskraft.
- Virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse. Oppføring av nye byggverk til slike formål skal normalt ikke tillates. Dersom nye bygninger likevel godkjennes, skal ny bebyggelse som hovedregel plasseres i tilknytning til gårdens tun, og gis en stedstilpasset utforming.
- Fradeling til slike formål tillates ikke.
- Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig.

Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende. Aksjeselskap innenfor samarbeidstiltak kan opprettes.

Virksomheter godkjent og etablert etter retningslinjene ovenfor kan ikke vokse ut over de angitte rammene. I så fall må de henvises til områder avsatt til den type virksomhet.

Byggearbeider og bruksendring til slik virksomhet som beskrevet i retningslinjene ovenfor faller utenfor begrepet driftsbygninger i landbruket etter plan- og bygningslovens § 81, og må fremmes og behandles som søknad etter § 93.

#### *4.3.1 LNF-områder og eksisterende boligeiendommer*

Innenfor området tillates om-, til- og påbygning av eksisterende boligbebyggelse, samt gjenoppbygging etter brann o.l. i den grad det ikke etableres nye leiligheter. Det er generelt tillatt å etablere mindre bygg som naturlig er tilknyttet eksisterende boligbebyggelse (garasje, uthus m.m.). Garasje, uthus mm skal ikke ha mer enn 1 etasje.

Det er ikke tillatt å utvide eksisterende adkomstveier, eller å anlegge nye veier, parkeringsplasser eller gangstier. Unntatt er stier til benyttelse for allmennheten.

#### *4.3.2 Bygge og deleforbud, LNF-områder i 100-meters beltet*

I 100-metersbeltet langs kysten gjelder bygge- og deleforbud som fastlagt i pbl's § 17-2 og for 100 metersbeltet langs vassdrag etter pbl's § 20-4f, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Unntatt fra forbudet er tiltak på bebygde eiendom som ikke kommer nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.

#### *4.3.3 LNF-områder - eksisterende fritidsbebyggelse i 100 meters beltet*

I 100 meters beltet langs sjøen skal det ved bygge- og anleggsarbeider legges avgjørende vekt på landskapstilpasning, og på å bevare terrenget mest mulig uberørt. Oppføring av frittliggende plattinger/terrasser er ikke tillatt. Flaggstang plasseres inntil fritidsboligen, slik at den ikke hindrer allmennhetens ferdsel i strandsonen. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.

Brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst, dersom eiendommen ikke har annen adkomst, kan tillates i områder hvor det ikke strider mot estetiske, landskapsmessige eller andre allmenne hensyn. Brygger skal utføres som enkle, lette konstruksjoner, som kan oppføres med minst mulig terrenginngrep. Bryggetype og utforming skal tilpasses de stedlige forhold og brygger skal ikke være større enn at de dekker behovet for atkomst med en vanlig fritidsbåt. Dersom det i området er flere brygger, skal det alltid vurderes mulighet for fellesbrygge.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

#### 4.3.4 *LNF-områder - eksisterende fritidsbebyggelse utenfor 100 meters beltet*

Kommunen kan tillate utvidelse/tilbygg av eksisterende fritidsbebyggelse under forutsetning av at alle følgende vilkår er oppfylt:

- a) Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.
- b) Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Samlet bruksareal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup>, og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. Taklengden skal ikke overstige 13 m.
- c) Ikke overbygde terrasser og overbygde terrasser tilknyttet fritidsboligen tillates utvidet dersom samlet areal ikke overskrider 30 m<sup>2</sup>. Terrasser som kommer mer enn 0,5 m over terrenget regnes med i dette areal.
- d) Frittliggende anneks tillates ikke. Uthus inntill 20 kvm tillates.
- e) Enheter hvor bebyggelsen størrelse allerede er lik, eller overskrider disse verdier, tillates ikke utvidet.
- f) Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke.
- g) Svømmebasseng behandles etter samme regler som terrasser.
- h) Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overstiger disse verdier, tillates ikke utvidet.
- g) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

#### 4.3.5 *Kårboliger i landbruket*

Kårbolig tillates oppført bare dersom eiendommens næringsgrunnlag tilsier at behovet reelt er til stede, og den bør primært oppføres i tilknytning til gårdstunet. Grunn til kårbolig tillates ikke fradelt.

#### 4.3.6 *Næringsutvikling i landbruket*

Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Kommunen vil benytte dispensasjonsadgangen i søknader som er i tråd med Regjeringens signaler om å skape nye næringer.

Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer.
- Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården. I begrenset omfang kan det likevel være akseptabelt å benytte ekstern arbeidskraft.
- Virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse. Oppføring av nye byggverk til slike formål skal normalt ikke tillates. Dersom nye bygninger likevel godkjennes, skal ny bebyggelse som hovedregel plasseres i tilknytning til gårdens tun, og gis en stedstilpasset utforming.
- Fradeling til slike formål tillates ikke.
- Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig.

Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende. Aksjeselskap innenfor samarbeidstiltak kan opprettes.

Virksomheter godkjent og etablert etter retningslinjene ovenfor kan ikke vokse ut over de angitte rammene. I så fall må de henvises til områder avsatt til den type virksomhet.

Byggearbeider og bruksendring til slik virksomhet som beskrevet i retningslinjene ovenfor faller utenfor begrepet driftsbygninger i landbruket etter plan- og bygningslovens § 81, og må fremmes og behandles som søknad etter § 93.

#### **4.4 *Retningslinjer for områder i sjø og vassdrag:***

- Områder avsatt til friluftsliv er badeområder i tilknytning til offentlige friområder. De fleste av disse områdene er markert med badebøyer. Ferdsel med båt innenfor badebøyene er ikke tillatt.
- Områder avsatt til fiskeområder er registrerte kaste- og låssettingsplasser. Anlegg og faste installasjoner som kan være i konflikt med fiskerinæringen er ikke tillatt i disse områdene (jfr. Lov av 3 juni. 1983 nr. 40 om saltvannsfiske m v.).
- Øvrige områder er avsatt til allment flerbruk (ferdsel, fiske, natur- og friluftsområder). Midlertidige og faste anlegg og innretninger som kan være til hinder for angitt arealbruk

er ikke tillatt. Dette følger av plan- og bygningslovens § 20-6, annet ledd, som sier at arbeid og tiltak ikke skal være i strid med arealbruken i planen.

Dette innebærer at privatiserende innretninger som "flytende hytter" ikke er tillatt.

Fortøyningsinnretninger er bare tillatt dersom de ikke er til hinder for fri ferdsel og fiske.

Mudring og utfylling til privat formål er i strid med formålet. Dispensasjon for mudring bør ikke gis uten at det finnes tilfredsstillende landdeponi.

## **4.5 Retningslinjer for viktige ledd i kommunikasjonssystemet**

### **4.5.1 Avkjørsler**

Det fastsettes at ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsenes §2.1.1 og 2.1.2) og LNF-områdene skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler. (*Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 1982: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier*).

### **4.5.2 Byggeforbudssoner langs hovednett for vei og jernbane**

*(Veiloven og jernbaneloven)*

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere veiens midtlinje enn 50 m langs E6 eller riksvei
- Nærmere veiens midtlinje enn 15 m langs fylkesvei eller kommunal vei
- Nærmere enn 30 m regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje langs eksisterende eller planlagt trasé for Østfoldbanen

### **4.5.3 Byggeforbudssoner langs større kraftledningstraséer**

*(Energilovens forskrifter)*

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere enn 60 m fra ledningstraséens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 300-420 kV
- Nærmere enn 15 m fra ledningstraséens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 45-66 kV

**Vedlegg: Oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.**

**Godkjente regulerings,- bebyggelses,- og kommunedelplaner  
Oversikt i kronologisk rekkefølge**

Ajourført 20.04.2007

Arkiv-mappe	Navn	Stadfestet /godkjent dato	Registr.kart 1:5000
M1	Dyre-Bredsand	01.06.1959	A4
M2	Rygge Stasjon	14.03.1960	G8/G12
M7	Bogsåsens vestsida	23.12.1968	A4/A8
M13	Dyre Industriområde	27.04.1971	A4
M14	Fuglevik båthavn	25.01.1972	A8
M21	Bjerke	03.04.1974	A4
M22	Øreåsen sentrale del	08.04.1974	A4/C0
M24	Rørskogen Industriområde	22.11.1974	G12
M25	Larkollen Nord	14.02.1975	A16
M26	Årefjorden Øst	21.08.1975	A12
M27	Øreåsen, felt K	08.06.1976	A4
M30	Norrøna	03.11.1978	A4
M31	Øreåsen, felt A-B-C	27.11.1978	A4/C0
M32	Blomsholm	19.03.1979	G12
M35	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Flyplassvn. - Råde grense Del III	05.11.1982	G12
M36	Dyre Industriområde	06.12.1982	A4
M37	Fuglevikåsen	28.03.1983	A8
M38	Heia	19.04.1983	A4
M39	Voldskogen	22.08.1983	G8
M40	Myra - Fjellom	28.02.1984	A4
M41	Del av Kvaen, vestre del	09.04.1984	A4
M42	Frydenlund	05.09.1984	A4
M43	Kallum søndre	06.09.1984	A4
M44	Øreåsen, felt II	20.09.1984	C0
M47	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad-Moss grense Del 7	07.11.1984	A8
M48	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad - Moss grense Del 5	12.12.1984	A4
M49	Ørebråten	12.04.1985	A4
M49 / E98	Del av Ørebråten	04.02.1999	A4
M50	Ørekroken	12.04.1985	A4/C0
M51	Kallum - Dyre - Heia, Del 1, Alt.2	21.01.1986	A4
M51 / E97	Reiersens Gartneri / Endring	19.12.2002	A4
M52	Øreåsen, Felt J	22.04.1986	A4
M53	Halmstad Sentrum	10.06.1986	G12
M53 / E2003	Stasjonsvn.19, Halmstad / Endring	12.11.2003	G12
M54	R.v.118 / Øreåsvn. / Varnaveien, Alt.1	10.06.1986	A4
M55	Storebaug Rasteplass E-6	17.12.1985	C0/A4
M56	Holter	12.02.1987	A8
M57	Del av Såstad	12.02.1987	A8

M58	Kallum - Dyre - Heia, Del 5	03.02.1987	A4
M59	Syverstomta	03.02.1987	A4
M60	Årvold Næringsområde	16.06.1987	C0/A4
M60 / E96	Årvold Næringsområde / Endring	25.09.1997	C4
M61	Hollenderstien	06.10.1987	A20
M62	Kallum - Dyre - Heia, Del 2	15.12.1987	A4
M63	Del av Hananhalvøya	02.06.1988	C0/A4
M65	Bredsand Sentrum	19.12.1991	A4
M66 / E97	Eskelund / Endring	18.06.1998	G12
M67	Kallum - Dyre - Heia, Del 3	20.10.1988	A4
M68	Rekkestad	26.01.1989	G8
M69	Tollefsrødsbogen	26.01.1989	A20
M69 / E2000	Tollefsrødsbogen/Endring		
	Reg.plan for Magnusbingen	01.11.2001	A20
M70	Høidebråten - Fredensborg	09.03.1989	A4
M71	Kallum - Dyre - Heia, Del 4	08.09.1988	A4
M73	Interkommunalt Avløpsrense- anlegg, Fuglevik	31.01.91/20.02.97	A8
M74	Reguleringsplan Roth, Larkollen	11.04.2002	A20
M78	R.v.118 Rundkjøring Høyda	04.03.1993	A4
M79	Smedhusåsen	26.08.1993	A8
M84	Larkollneset	21.12.1992	A20
M84/E2004	Larkollneset Hyttefelt	27.10.2005	A20
M88	Kryss Medgårdskogen - Larkollvn.	05.03.1992	A20
M91	Hakkeråsen Nord	14.04.1992	A16
M98	Gang- og sykkelsti F.v. B-335		
	Hakkeråsen-Møvik Handel	25.09.1997	C16
M100 / E97	Fuglevik Nord / Endring	25.03.1999	A8
M103	Fuglevik Syd	04.02.1999	A8
M105	Larkollveien / Billmannsbakken	08.09.1994	A16/A20
M106	Reg.plan for Rygge Sivile Lufthavn	19.06.2003	G8/G12
M106/E06	Reg.plan Rygge Siv. L.havn / Endring	25.01.2007	G12
M107	Del av Hasle / Årefjorden øst	29.01.1998	A12
M112	Gang-sykkelsti Dyrevn. 135-154	16.01.1992	A4
M113	Ekholtveien Øst	17.10.1996	A4
M115	Larkollveien/Vardeveien	05.09.1991	A16/A20
M121	Bebygg.plan for del av Årvold gård	31.08.1993	A4
M122	NSB Dobbeltspor Såstad-Haug	09.06.1994	G8/G12
M125	Kvaen Næringsområde	17.06.1993	A4
M126	Reg.plan Heimdalenga alt. II	02.09.1999	A4
M128	Reg.plan Larkollvn.-Hvitnesbukta	03.04.2003	A20
M129	Bebygg.plan del av Smedhusåsen II	25.09.2001	A8
M130	Bebyggelsesplan "Røeds"	17.01.1995	A20
M132	Reg.plan for Braaten-Høidebraaten	15.05.2003	A4
M134	Smedhusåsen II	21.11.1996	A8
M135	Reguleringsplan for Kurelia	25.03.1999	A20
M136	Fuglevik Nord		
	Bebyggelsesplan område 1	14.11.1995	A8
M137	Del av Wilschow / Årefjorden øst	29.01.1998	A12
M138	Bebygg.plan felt B8 Smedhusåsen	30.01.1996	A8
M139	Årvollskogen	15.09.1998	G0
M140	Golfbane på Evje	23.11.2000	A12/A16

M141	Kvaen II	06.11.1997	A4
M143	Støtvigskogen	27.09.2001	A20
M144	Reg.plan for Ekholt Golfpark	19.12.2002	A4
M146	Kjærnesneshagen	11.12.1997	G8
M147	Bebygg.plan Tollefsrødvn. (30/183)	14.06.2000	A20
M149	Bebyggelsesplan Bygdetunet	22.04.1997	G12
M150	Larkollveien-Støtvig	14.12.2000	A20
M151	Reguleringsplan Rørvik	06.04.2006	A20
M153	Bebygg.plan Klosterveien Hageby	15.12.1998	A8
M154	Reg.plan E6 4-felt Råde gr.-Moss gr.	27.09.2001	C0,A4,G8,G12
M157	Peterson Barriere A/S	13.12.2001	A4
M158	Reguleringsplan for Aasen (82/6)	21.06.2001	A12
M160	Reg.plan for del av Feste	13.02.2003	A4
M161	Bebygg.plan Heimdalenga felt B3	12.06.2001	A4
M162	Bebygg.plan for del av Hasle (83/2)	26.02.2002	A8
M163	Bebygg.plan Søndre Dyre (92/6)	23.04.2002	A4
M164	Bebygg.plan Heimdalenga felt B4	08.10.2002	A4
M165	Reg.plan Såstadbråten	31.03.2005	A8
M168	Reg.plan for del av Østre Årefj.vei	19.06.2003	A12
M170	Reg.plan for del av Baugsåsen	19.06.2003	A8
M171	Reg.plan for Fredskjærødegård	19.06.2003	G8
M172	Reg.plan for Borg-Braaten	12.11.2003	A4
M173	Reg.plan for Vang Skole alt.2	12.11.2003	A8
M175	Reg.plan for Møvik feriested	22.06.2006	A20
<b>M178</b>	<b>Komm.delplan Halmstad</b>	<b>14.12.2006</b>	<b>G8/G12</b>
M179	Bebygg.plan Heimdalenga felt B5	30.05.2006	A4
M180	Reg.plan for Grefsrødgrenda	27.10.2005	A20
M181	Reg.plan for Fjellom nord	27.10.2005	A4
M182	Reg.plan / endring Festevn.nord	06.04.2006	A4
M184	Reg.plan for del av Eskelund	04.05.2006	G12
M185	Bebygg.plan felt B16-17 Smedhusås.	30.05.2006	A8

\* M30 – gjelder i den utstrekning den ikke er i strid med arealdelen av kommuneplanen.

\*\* M5 – Kommuneplanen gjelder foran. Bestemmelsene til reg. planen og grøntområdene med friområder og fellesareal/park skal dog gjelde.