

Vår saksbehandler
Monica Drage Thorbjørnsen

Dokumentdato
19.06.2024
Deres dato

Vår referanse
2024/87-
Deres referanse
0/0

SWECO NORGE AS

Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Automatisk tilbakemelding - Varsel om planoppstart - Åssiden 2 - Indre Østfold kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Uttalelse fra ANDERSEN JORUNN IRENE

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varlset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har ANDERSEN JORUNN IRENE, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:
PlanID: 311820240001
Plannavn: Åssiden 2
Kommune: Indre Østfold
Uttalelsefrist: 09.08.2024

Uttalelse

Kommentar

Vi er absolutt ikke enige om å få sånne naboer så nært oss.

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for ANDERSEN JORUNN IRENE:

Telefon:

Epost:

Adresse:

Postnummer og sted: 1860, TRØGSTAD

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Uttalelse fra ARNESEN ASBJØRN ARVID

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varlset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har ARNESEN ASBJØRN ARVID, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:
PlanID: 311820240001
Plannavn: Åssiden 2
Kommune: Indre Østfold
Uttalelsefrist: 09.08.2024

Uttalelse

Kommentar

Jeg vil først få si at plasseringen av bygg for personer med rus- og psykiatri problemer er høyest upassende i et etablert boligområde. Indre østfold kommune har selv beskrevet i sine sakspapirer at dette kan skape mye støy, mye besøk av politi, utrygge naboer og at det samler miljøet. Vi er redde for våre barn og ungdommer som ferdes forbi her til skole og andre aktiviteter. Hvor lett er det ikke å bli dradd inn i et slikt miljø. Kommunen beskriver at de «har etablert tilsvarende boliger i etablerte boligområder tidligere og har god erfaring med dette». Hvordan kan de påstå dette når det tidligere har vært både bombetrusler og så mye støy at en eldre dame så seg nødt til å flytte til slutt. For kort tid siden var en i nærheten i kommunens tilsvarende bolig som utagerte ute med kniv og en barnefamilie turde ikke bo der lenger og flyttet. Vi er vesentlig eldre mennesker, men også to småbarnsfamilier, som bor i nærheten av de planlagte boenheter, og vi er redd for at vi vil få et veldig utrygt miljø her og vi mener det vil få vesentlige konsekvenser for både miljøet og hele samfunnet i Trøgstad. VH Sissel og Asbjørn Arnesen Åssiden 82, Trøgstad

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for ARNESEN ASBJØRN ARVID:
Telefon:
Epost:
Adresse:
Postnummer og sted: 1860, TRØGSTAD

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Uttalelse fra LANGSTAD ANITA

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varlset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har LANGSTAD ANITA, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 311820240001

Plannavn: Åssiden 2

Kommune: Indre Østfold

Uttalelsefrist: 09.08.2024

Uttalelse

Kommentar

Jeg ønsker ikke disse boligene som nærmeste nabo. Jeg ser for meg at det vil føre med seg støy,hærverk og det vil gjøre noe med trygghetsfølelsen. Vil komme til å føle meg utrygg når jeg beveger meg ute . Er også bekymret for at det vil komme til å bli vanskelig for oss å selge huset ,med slike boliger tett på vårt hus. Skulle man være heldig å få solgt ,vil jeg anta taksten vil bli lavere (uttalelse fra megler) .

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for LANGSTAD ANITA:

Telefon:

Epost:

Adresse:

Postnummer og sted: 1860, TRØGSTAD

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

SWECO NORGE AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref: 10237030
Vår ref: 2024/134890
Dato: 16.07.2024
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



INNSPILL TIL PLANOPPSTART FOR DETALJREGULERING FOR ÅSSIDEN 2 I INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Vi viser til deres brev med oppstart av detaljregulering datert 13. juni 2024.

Mattilsynets rolle

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for drikkevann med ansvar for å ta vare på nasjonale og regionale føringer i plansaker som kan påvirke drikkevann. Føringer for dette er blant annet gitt i nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, nasjonale mål for vann og helse, matloven med drikkevannsforskriften og forskrift om rammer for vannforvaltningen.

Formål

Hensikten med planarbeidet er å omregulere området til konsentrert småhusbebyggelse, og legge til rette for å kunne bygge om eksisterende bygning til 3-4 boenheter.

Innspill

Vi ser av planinitiativet at det planlegges å benytte eksisterende VA-tilkobling til eiendommen. Vi forutsetter at det er tilstrekkelig kapasitet i ledningsnett i forhold til behovet endringen medfører. Kapasitet må avklares med VA-avdelingen i kommunen. Til førstegangshøring bør det lages rekkefølgekrav, som sikrer gjennomføring av vannforsyningen i planområdet.

Videre er det oppgitt i referatet til oppstartsmøtet at det er fremmede arter i planområdet. I denne forbindelse vil vi minne om at i forvaltning av jordressurser og under anleggsarbeid ser vi det som viktig at det finnes reguleringer for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere og floghavre som kan forekomme i landbruksarealer (jf. § 4 i forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere og forskrift om floghavre). Slik smitte kan spres både med jordmasser, med anleggsmaskiner med jord, og med frø og andre planterester. Mattilsynet kan kontaktes for å få informasjon om status av ulike skadegjørere, inkludert floghavre og hvilke vilkår som gleder og hvilke tiltak som må iverksettes.

Vi vil tilslutt minne om at uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning), er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnett kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette, og ha tett dialog med vannverkseier.

Med hilsen

Arne Sigurd Brørs
seniorinspektør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks
34

1861 TRØGSTAD

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO
OG AKERSHUS

Postboks
325

1502 MOSS



SWECO NORGE AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Torgeir Fagersand, 69247593

Indre Østfold - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Åssiden 2

Vi viser til deres oversendelse datert 13. juni med varslet oppstart av detaljregulering for Åssiden 2.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for boliger til personer med redusert boevne. Det er ønske om å bygge om eksisterende barnehage til 3-4 boenheter, og i tillegg etablere to boliger i nye mindre bygg på eiendommen. Hvis ikke dette blir realisert går skal eiendommen bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse.

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til offentlig eller privat tjenesteyting.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Ved vurdering av lokalisering av omsorgsboliger er varierte boligtyper, korte avstander til grøntarealer, daglige gjøremål og et godt kollektivtilbud kriterier som bør vektlegges. Det er også viktig at fremtidige beboere får muligheten til å bli en del av et nabolag og bli inkludert i lokalsamfunnet.

Vi anbefaler at rette faglige instanser i kommunen involveres i planarbeidet som har kjennskap til hvilke krav og anbefalinger som må legges til grunn for hva slags typer boliger som eventuelt planlegges. Vi vil anbefale at det i planarbeidet legges opp til bruker- og/eller pårørendeinvolvering, og der aktuelle organisasjoner eller kommunale brukerråd gis muligheten til å medvirke. Ellers bør



det legges opp til et godt medvirknings- og informasjonsopplegg til naboene. Vi synes det er uheldig at varsles oppstart av dette planarbeidet på sommeren, og ber det vurderes om fristen for innspill bør utvides.

Vi minner om at det stilles flere krav til utforming av boenhetene i Husbankens tilskuddsordning, og vi anbefaler alltid kontakt med Husbanken så tidlig som mulig når omsorgsboliger planlegges. Ellers vil vi vise til [Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg](#) som er utgitt i samarbeid med flere statlige direktorater som Helsedirektoratet, Bufdir, NAV, Husbanken m.fl.

For øvrig viser vi til viktige og aktuelle tema som går frem av referat fra oppstartsmøte. Vi mener dette gir et godt grunnlag for det videre planarbeidet. Hvis planen også skal åpne opp for muligheten til å etablere ordinære boliger, forutsetter vi at det stilles tydelige krav i bestemmelsene om dette. Det gjelder blant annet til uteoppholdsareal, lekearealer, parkering mv. Vi forutsetter at føringene i kommuneplanens arealdel etterfølges.

Området er i dag avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, og det har tidligere vært en barnehage her. Vi minner om punkt 5 d i *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* (RPR-BU). Her står det at det ved omdisponering av areal som er i bruk eller egnet for lek skal skaffes fullverdig erstatning. Kravet til erstatningsareal gjelder også for omdisponering av uregulert areal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek og opphold fører til at de hensyn som er nevnt i punkt 5 b, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt. Vi ber kommunen vurdere dette nærmere. I RPR-BU punkt 5 c står det at kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Vi legger til grunn at barnehagedekningen på Skjønhaug med tanke på fremtidige arealbehov er vurdert og eventuelt ivaretatt i forbindelse med denne omreguleringen.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvern avdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Indre Østfold kommune
Østfold fylkeskommune
Statens Vegvesen

Postboks 34
Postboks 220
Postboks 1010 Nordre Ål

1861	TRØGSTAD
1702	SARPSBORG
2605	LILLEHAMMER

SWECO NORGE AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår dato: 22.07.2024
Vår ref.: 202410978-2
Deres ref.: 10237030

Saksbehandler: Daniel Thoresen
Lossius/dalo@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Åssiden 2, planID 311820240001 - Indre Østfold kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 13.06.2024.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

SWECO NORGE AS

Kopimottakere:

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Uttalelse fra VIDALA DIDRIK NERGÅRD

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varsløst om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har VIDALA DIDRIK NERGÅRD, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:
PlanID: 311820240001
Plannavn: Åssiden 2
Kommune: Indre Østfold
Uttalelsefrist: 09.08.2024

Uttalelse

Kommentar

Kommentarer til reguleringsplan for Åssiden 2, 1860 Trøgstad. Dette brevet er skrevet på vegne av beboerne i Åssiden 81 og 83. I dokumenter oversendt 14.06.2024 fremgår det at Indre Østfold kommune ønsker å bygge om eksisterende bygningsmasse til 3 - 4 boenheter, dette er ikke hva som ble sagt på informasjonsmøte i Trøgstadhallen 12.12.2023. Det ble under møtet sagt at den eksisterende boligmassen skulle bygges om til 2 boenheter, med mulighet for fellesarealer mellom de 2 boenhetene. Det er også skrevet at det skal etableres 1 til 3 nye boliger på tomten. Det er usikkert om det er 1,2 eller 3 da det står forskjellig i planinitiativ og referat fra oppstartsmøte, samt at det i vedtaket fra kommunestyret nevnes un ett nytt bygg på tomten. Boliger for personer med redusert boevne er ikke noe ukjent tema for Indre Østfold kommune, og det er nevnt at kommunen har god erfaring med slike boliger fra før. Men det er et faktum at naboer til noen av de allerede eksisterende boenhetene ikke er enige i kommunens påstand, det har blant annet blitt nevnt utagerende oppførsel, støy, hyppige politibesøk og generell utrygghet for naboer. Dette er noe som også beboere på Åssiden er bekymret for at skal bli tilfellet med etablering av så mye som 7 boenheter her. I Skien kommune har de etablert hardbruksbolig/ROP bolig på Kjorbekk, et område som er sammenlignbart med Åssiden. I boligfeltet på Kjorbekk har de hatt veldig mange hendelser som har påvirket naboer på en svært negativ måte og det har vært gjentatte episoder med politi involvert, hele 39 utrykninger til samme adresse på kort tid. Det mest problematiske med det hele er kommunens mangel på kommunikasjon og engasjement for å sikre naboenes rett til alminnelig ro og fred, kommunen har gitt beskjed til naboer som har tatt kontakt at «vi er utleier og har ikke ansvar for leietakernes oppførsel». Det forventes at Indre Østfold kommune tar lærdom av hendelsene på Kjorbekk og gjør alt de kan for å unngå samme situasjon på Åssiden. Indre Østfold kommune bør se til Moss og hvordan de har løst «problematikken» med plasseringen av ROP boliger. Moss kommune har i dag en tydelig strategi for plasseringen og omfanget av tilsvarende prosjekter som Åssiden 2, og det mest effektive tiltaket har vært å redusere antallet boenheter per lokasjon til 2. Dette har gjort at både brukere og naboer får en mye bedre hverdag. At man bare har 2 brukere/boenheter per lokasjon er med på å begrense støy og uønskede hendelser, noe som igjen er med på å

gi brukere en trygg hverdag uten stress og mas. Hvis Indre Østfold kommune etablerer så mye som 6 boenheter på Åssiden 2 kan vi ikke se for oss at det blir hyggelig for hverken brukere eller naboer. Vi håper og tror at det som er skrevet i dette brevet blir tatt med i vurderingen når reguleringsplanen for Åssiden 2 blir utarbeidet. P.S filopplasting var ikke mulig, word dokument kan ettersendes

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for VIDALA DIDRIK NERGÅRD:

Telefon:

Epost:

Adresse:

Postnummer og sted: 1860, TRØGSTAD

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

SWECO NORGE AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vårt saksnummer	S231570
Deres referanse	311820240001
Kundebehandler	Emilie Aaen emilie.aaen@elvia.no
Sted og dato	Skøyen, 08.08.2024

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Åssiden 2 i Indre Østfold kommune

Elvia AS («Elvia») viser til mottatt varsel om planoppstart.

Nettanleggene Elvia etablerer, eier og drifter i kommunen er bygget etter konsesjoner (områdekonsesjon og anleggskonsesjon), som er gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i medhold av energiloven.

Elvia uttaler seg til varselet for å ivareta eksisterende anlegg og gi innspill ved behov for nye anlegg. Å sikre fremtidig nettanlegg i planprosessen er viktig for å skape forutsigbarhet og for å bidra til en effektiv utbygging av strømnettet.

1. Elektriske anlegg i planområdet

Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for Elvia å etablere og drifte. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Elvia sine anlegg. Nettanleggene er vist på vedlagt kart.

2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett)

Anlegg med spenning opp til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon gitt av NVE. Distribusjonsnettet består av lavspenningsanlegg (spenning opp til 1000 V) og høyspenningsanlegg (fra 1000 V opp til 22 kV).

2.1 Eksisterende lavspennings- og høyspennings kabelanlegg

Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

2.2 Nettstasjon(er)

Samfunnet har et stadig økende behov for strømtilførsel, og det er viktig at arealplanen bidrar til raskere elektrifisering av samfunnet for å imøtekomme behovet. Arealplanene bør ikke legge hindringer for samfunnsskrittiske infrastruktur som nettstasjoner. Elvia ønsker at følgende ivaretas i reguleringsplanens bestemmelser og/eller plankart:

2.2.1 Eksisterende nettstasjon

Elvia har eksisterende nettstasjon(er) av typen frittliggende innenfor planområdet som vi ber at det blir tatt hensyn til. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler Elvia at bygg for varig opphold plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen. Det må til enhver tid være kjørbart adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein) med mulighet for oppstillingsplass på 10x7 meter.

3. Andre forhold

3.1 Kostnader med tiltak i strømnettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med Elvia sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det Elvia har til de eksisterende traseene/nettstasjonene.

3.2 Kart

Oversikt over Elvia sine luftledninger finnes via WebApp:

<https://elvia.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=7c4bc277ab5849f3824d8f26e32aeebd>

Vedlagt kart er unntatt offentlighet og kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid.
- Bør slettes etter bruk - nettet endrer seg kontinuerlig.
- Må ikke distribueres videre eller offentliggjøres uten netteiers samtykke.
- Kartet viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegg i terrenget. For å få lokalisert kablens nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

3.3 Inntegning på plankart

Kabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

3.4 Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan planområdet skal forsynes med strøm. Alle tekniske spørsmål og eventuelle søknader om tiltak innenfor restriksjonsbeltet skal behandles av en annen avdeling. Disse henvendelsene sendes inn via vår [hjemmeside](#), eventuelt til: firmapost@elvia.no. Elvia opplever for tiden stort påtrykk av henvendelser og innmeldte prosjekter. På grunn av det store påtrykket vil dere kunne oppleve lang behandlingstid.

Dersom det skulle være noen spørsmål til denne uttalelsen ber vi om at disse rettes til undertegnende.

Med vennlig hilsen

Elvia AS

Emilie Aaen

Studentressurs

Avdeling Rettigheter

emilie.aaen@elvia.no

Vedlegg:

- Kartutsnitt



Statens vegvesen

SWECO NORGE AS
Postboks 80 Skøyen

0212 OSLO

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
24/161413-3

Deres referanse:
Jardar Nymoen

Vår dato:
09.08.2024

Innspill – varsel om planoppstart – detaljreguleringsplan for Åssiden 2 – planID 3118_3014202101 – Indre Østfold kommune

Vi viser til brev av 14. juni 2024 med varsel om ovennevnte planarbeider.

Bakgrunn

I følge varslingsbrevet er hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å bygge om eksisterende barnehagebygg i Åssiden 2 til tre-fire boenheter for personer med redusert boevne. I tillegg ønskes det å etablere to nye boliger for personer med redusert boevne i nye mindre bygg på samme eiendom. Det er ønskelig å omregulere eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse.

Forslagsstiller er Indre Østfold kommune med Sweco Norge AS som plankonsulent. Frist for innspill er 9. august 2024.

Planinitiativ av 20. mars 2024 og referat fra oppstartsmøte 11. mars 2024 fulgte varselbrevet.

Planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivarettatt i planleggingen. Vårt samfunnsoppdrag er å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, miljøvennlig, fremtidsrettet og sikkert transportsystem.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Det betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Vi skal også bidra til at FNs bærekraftsmål følges opp innen våre ansvarsområder. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Innspill som fagorgan med sektoransvar

Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

Trafikkanalyse

Det bør gjennomføres en enkel trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunns kvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens [handlingsplan for bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2021–2025](#) og regjeringens [veileder i universell utforming](#) (mai 2021). Vi viser også til [likestillings- og diskrimineringsloven](#) som trådte i kraft 1. januar 2018.

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede, være universelt utformet.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2024–2035, bestemmelse § 4.15 om universell utforming, som krever at det skal redegjøres for hvordan universell utforming skal sikres, både internt i planområdet og tilstøtende eiendommer.

Syklende og gående

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å sørge for sikker sykkelparkering. Det bør tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær

inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler, jf. kommuneplanens arealdel 2024–2035, bestemmelse § 4.9 om parkering.

Statens vegvesen har utarbeidet en [Nasjonal gåstrategi](#). Strategien har to hovedmål om at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Økt gange vil medføre redusert biltrafikk og gi positive helseeffekter. Dette omfatter først og fremst gåing i nærmiljøet der folk bor og i byer og tettsteder. Det er her flest går i hverdagen og det største potensialet for økt gåing ligger.

Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2024—2035, bestemmelse § 4.4 om folkehelse.

Parkering

Plasser reservert for forflytningshemmede anbefales lokalisert nært målpunkt/hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og videre inn mot målpunktet. Antallet vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel 2024–2035, bestemmelse § 4.9 om parkering.

Trafikksikkerhet

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikanter. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystemer for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.

Vi vil også peke på at Nasjonal transportplan 2022—2033 inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan. Regjeringen vil blant annet:

- Gi barn gode muligheter til å være aktive og selvstendige trafikanter,
- legge til rette for at barn kan ferdes trygt i trafikken gjennom blant annet sikring av skoleveger, nærmiljøer og annen infrastruktur, trafikk- og mobilitetsopplæring og informasjonsvirksomhet og
- ta hensyn til barn og unges behov i areal- og transportplanleggingen.

Barnas transportplan inneholder tydelige forventninger om at føringene følges opp i regional og lokal planlegging. Trafikksikkerhetsarbeidet skal favne bredt, fra trygge skoleveger og nærmiljøer til styrket kunnskap om trafikksikkerhet i barnehage og skole. På denne bakgrunn er barn og unge prioriterte innsatsområder i tiltaksplanen.

I planen presiseres det at barn og unge er både dagens og framtidens trafikanter. Et godt transportsystem skal være trafikksikkert og tilpasset alle og lar barn og unge leve aktive liv i bygd og by. God trafikk- og arealplanlegging tar hensyn til de yngste og deres behov.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE, Postboks 34, 1861 TRØGSTAD
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

SWECO NORGE AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår ref.: 2024/17253-6

Deres ref.: 10237030

Dato: 23.08.2024

Indre Østfold kommune - Åssiden 2 - gbnr. 663/385 - Innspill til oppstart av planarbeid - Detaljregulering - planID 311820240001

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse av 13. juni 2024 med varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Åssiden 2 ved Skjønhaug i Indre Østfold kommune. Vi mottok varselet 25. juni og ba i brev av 4. juli om utsatt frist for innspill til 23. august på grunn av ferieavvikling i juli måned. Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte med kommunen er vedlagte oversendelsen. Varselet er utarbeida av Sweco Norge AS på oppdrag fra Indre Østfold kommune.

Formålet med planarbeidet er å bygge boliger for voksne mennesker med svekket boevne. En ønsker å bygge om en nedlagt barnehagebygning i Åssiden 2 til tre-fire boenheter og å bygge to småhus på samme eiendom. Småhusene vil være bygget for beboere som blant annet har rus- eller sinnslidelser. Dette krever særlige hensyn til beliggenhet og utforming. Eiendommen kan bygges ut som konsentrert småhusbebyggelse hvis planen ikke blir gjennomført.

Det er ikke krav om konsekvensutredning for planen da tiltaket ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning § 6, § 7 eller § 8 og slikt tiltak er heller ikke nevnt i forskriftens vedlegg 1 eller 2.

Planområdet

Område for varslet detaljregulering er om lag fem dekar, skråner mot nord og ligger mellom høyereliggende boligområde, lavereliggende næringsområde og lite skogholt. Området skråner mot nord. Planinitiativet oppgir at eiendommen er regulert til offentlig formål, friareal og turveier. Dette kommer fram i reguleringsplan for et større område som også dekker planområdet. Planen heter Skramrudskogen Vest og er fra 1974. En ønsker å omregulere eiendommen til boligformål med konsentrert småhusbebyggelse.

I kommuneplanens arealdel for 2024-2035 – Indre Østfold, er planområdets avsatt til arealformålet «Offentlig eller privat tjenesteyting». Tiltakshaver skriver at planforslaget ikke vil være i tråd med kommuneplanen, men at det er forankret i kommunestyrevedtak 124/23 fra 19. september 2023.

PLAN samfunnsplanlegging og miljø

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no

Org.nr.: 930580694

Området ligger innafor langsiktig grense for framtidig tettbebyggelse og innafor områdesenter Skjønhaug i fylkesplan for Østfold.

Fylkeskommunens roller

Østfold fylkeskommune skal som regional planmyndighet veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver. Ved utarbeidelse av kommuneplaner og reguleringsplaner skal fylkeskommunen ivareta interesser som berører kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn, friluftsliv, samordna bolig-, areal- og transportplanlegging, kjøpesentre, regional plan eller planstrategi, barn og unges interesser, universell utforming/tilgjengelighet og fylkesveier. Etter folkehelseloven har fylkeskommunen også ansvar for å ivareta folkehelse i planlegging og samfunnsutvikling. FNs bærekraftsmål og klimaloven ligger til grunn for fylkeskommunens vurdering av plansaker.

Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan for Østfold: [«Østfold mot 2050»](#).

Kulturminner

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Samferdsel

Varslet planområde får adkomst fra fylkesvei 115, Hølandsveien, via kommunal vei Åssiden. Det er registrert en gjennomsnittlig trafikkmengde (ÅDT) på om lag 2.000 kjøretøy i døgnet, målt i 2023. Fartsgrense er 50 km/t ved fv. 115 langs strekningen som gir adkomst til planområdet. Det er anlagt fortau langs vestsiden av fv. 115, samt langs største del av Åssiden.

Vi forventer at en i videre planarbeid legger vekt på å finne løsninger som kan bidra til å dempe personbilbruk og øke andel reisende med kollektivtransport, sykkel og gange. Viktige virkemidler kan være gode adkomstløsninger for gående og syklende og tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser nær inngangspartiene.

Gående, syklende og trafiksikkerhet

Av hensyn til trafiksikkerheten bør en innad i planområdet vise tydelig hva som er areal for gående og hva som er areal for kjøretøy. Vi anbefaler at renovasjon legges slik at renovasjonsbil ikke må manøvrere på areal for gående og syklende i planområdet.

Renovasjonsløsninger bør en ikke anlegge i fortau og dersom en likevel tillater dette, bør en legge dem i god avstand til ferdselsområdet for gående og syklende, slik at det er tilstrekkelig areal for drift og vedlikehold av fortauet.

Parkering

Det er bra at en setter parkeringskravet i tråd med gjeldende bestemmelse, § 4.9 parkering i kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 Indre Østfold kommune, som nevnt i referatet for oppstartsmøtet. En bør legge stor vekt på trafikk sikkerhet i parkeringsanlegg på bakken slik at de som går gjennom det ikke må bevege seg på bilenes vilkår. Det er viktig å merke seg at alle er gående fra de setter fra seg bilen og til de når sitt målpunkt.

Trafikkvurdering og rekkefølgebestemmelser

En må gjennomføre trafikkvurdering som kartlegger hvilken betydning den foreslåtte utnyttelse vil medføre mht. trafikkavvikling og trafikk sikkerhet på det offentlige veinett. Trafikkvurderingen skal synliggjøre dagens tilstand, fremtidig arealbruk og trafikkforhold, samt danne grunnlag for mulige tiltak knyttet til det offentlige veinett. Det fremgår allerede i referatet fra oppstartsmøtet at det er behov for innstramning av adkomsten til kommunal vei. Dette kan med fordel sikres gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Trafikkvurderingen skal utføres av noen med kunnskap innen trafikkfag og resultatene skal oppsummeres i planbeskrivelsen.

Trafikk sikkerhet i anleggsperioden

I anleggsperioden er det også viktig at valgte løsninger tar hensyn til trafikk sikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Myke trafikanter må en gi et sikkert tilbud i anleggsfasen og en må sikre tilfredsstillende siktforhold i krysningspunkter mellom anleggstrafikk og gående og syklende. Dette kan en med fordel sikre i reguleringsbestemmelsene.

Kollektivbefordring

Planbeskrivelsen bør omtale hvordan området er betjent med bussavganger. Beskrivelsen bør omtale gangavstander til bussholdeplasser og hvordan det er tilrettelagt for å gå mellom planområdet og stoppestedene.

Uteområder

Utbygger må innfri kommuneplanens minstekrav til uteoppholdsarealer og en bør legge inn rekkefølgekrav for å opparbeide disse områdene. Vi anbefaler at uteområdene får egne formål i detaljreguleringen, slik at kvalitetskrav knyttet til tilgjengelighet, helningsgrad, solinnfall, m.m. er sikra. For mulig framtidig omgjøring av planområdet til vanlig småhusbebyggelse, vil det være fornuftig å legge inn reguleringsformål- og bestemmelser som fanger opp krav til lekeplasser. Det kan dermed være enklere å endre bruk av området uten å måtte omregulere.

Uteoppholdsarealer gir møteplasser som igjen kan bidra til å skape fellesskap. Vi oppfordrer utbygger til å utføre grunnarbeidene slik at masser kommer på riktig sted. Det er avgjørende for å oppnå gode grøntområder og tilliggende uteoppholdsplasser.

Planen bør beskrive hvordan boligenes uteområder kan skjermes mot innsyn. Særlig vekster som trær og høye busker vil kunne danne skydd og skape trivelige uteoppholdsplasser. På lik linje med bygningene, må uteområdene sikres skjøtsel og vedlikehold for ikke å forfalle.

Universell utforming - tilgjengelighet

Planen må ivareta kravene til universell utforming. Dette må sikres gjennom plankart og bestemmelser. Reguleringsplaner skal redegjøre for tilgjengelig utforming både innad i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

Bærekraft

Fylkeskommunen er opptatt av at FNs bærekraftsmål skal bidra til samarbeidstenkning og at det skal være bærekraft i alt vi gjør. Vi mener kommunen har gjort et godt og bærekraftig valg ved å ville benytte en bygning som ikke lenger er i bruk til sitt opprinnelige formål. Slik kan en unngå innkjøp av en del nye byggematerialer og spare omgivelsene for rivningsavfall.

Samtidig bør en legge til rette for goder som fellesarealer og møteplasser. Det er også viktig å sikre snarveier i boligområdet og gode forbindelser til grønne områder.

Estetikk

Fylkeskommunen viser til Estetikkveileder for Østfold, se vedlegg. Tiltakshaver har ansvar for at det ved plan- og byggesaker inngår en faglig utført redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både til det selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Innspill

Østfold fylkeskommune ber om at våre innspill tas med i videre planarbeid. Vi forutsetter at vi får planforslaget til uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn. Der vil vi vurdere om de regionale og nasjonale føringer er ivarettatte i planarbeidet.

Dersom det er forhold dere ønsker å drøfte med oss, kan dere melde saken inn til regionalt planforum.

Vennlig hilsen

Ellen Arntzen
Rådgiver

Medsaksbehandlere:

Kulturarv, arkeologi – Per Erik Gjesvold

Samferdsel for plan, prosjektering og utbygging – Estela Garcia Novo

Vedlegg: Estetikkveileder for Østfold

Kopi til:

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

STATENS VEGVESEN



Østfold *fylkeskommune*

Estetikkveileder for Østfold



Innledning

I de nye endringene i Plan- og bygningsloven, legges det opp til at den regionale planleggingen i sterkere grad skal legge strategier for arealbruken i fylkene. Dette innebærer at fylkesplaner i tillegg til en strategisk del skal inneholde en regional arealstrategi som skal gi føringer for den overordnede arealbruken i fylket.

I 2006 vedtok Fylkestinget oppstart av arbeidet med en fylkesdelplan på kulturlandskap, by- og tettstedsutvikling, jordvern og tiltak mot gjengroing. I den forbindelse ble det belyst at det er store utfordringer knyttet til byggeskikk og estetikk, både i det åpne kulturlandskapet og i byggeområdene, og at føringer skulle lages for disse for Østfold. Fylkesdelplanen er siden omdefinert til fylkesplanens arealstrategi og inngår dermed i ny fylkesplan «Østfold mot 2050». Arealstrategien trekker langsiktige grenser mellom utbygging og vern, og legger rammer for arealbruk i

form av retningslinjer. Etter vedtak om Regional planstrategi i Fylkestinget 20.9.2007, er denne estetikkveilederen og en handlingsplan for Østfolds kulturlandskap laget for å følge opp arealstrategien med hensyn til utfordringene i Østfold knyttet til gjengroing og estetikk i landskapet.

Organisering

Estetikkveilederen har blitt utarbeidet av en administrativ prosjektgruppe bestående av representanter fra fylkeskommunens planseksjon og kulturminnseksjon, Fylkesmannen ved områdene miljø og landbruk og Statens vegvesen. Fylkeskommunen har hatt prosjektledelsen, mens en politisk styringsgruppe oppnevnt av fylkestinget har ledet arbeidet. Styringsgruppen har vært den samme som for fylkesplanens arealstrategi, og har bestått av representanter fra Fylkesmannen, Fylkeslandbruksstyret, regionrådene og Fylkestinget.

Innhold

Innledning	1
Organisering	1
Innholdsfortegnelse	3

1 Bakgrunn og begrepsavklaring

1.1 Formål	5
1.2 Planavgrensing	5
1.3 Sentrale føringer	5
1.4 Begrepsavklaring	8
1.5 Utfordringer i Østfold	9

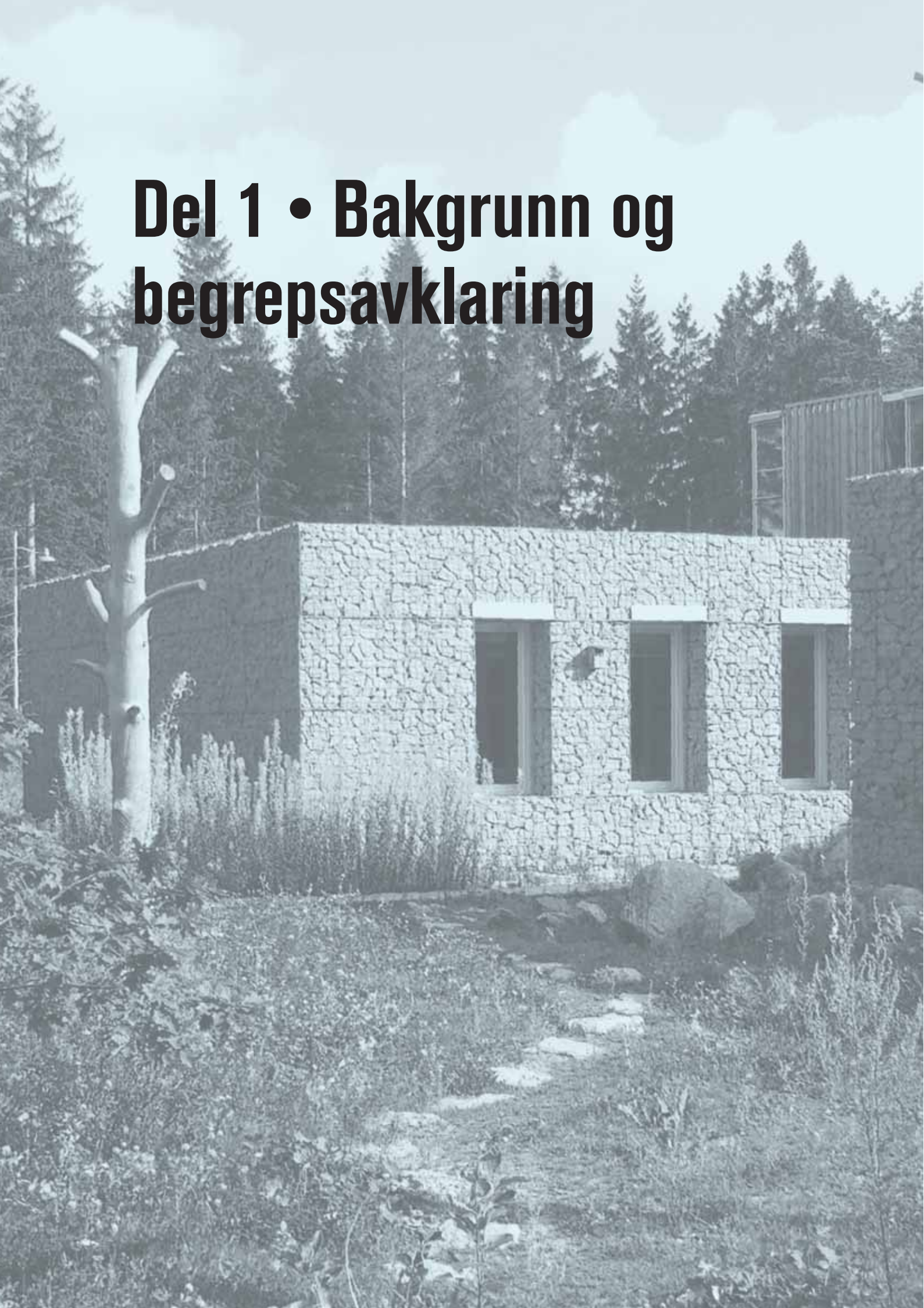
2 Innsatsområder – utfordringer og virkemiddelbruk

2.1 Randsonene rundt byer og tettsteder	11
Helhetlig planlegging	11
Tettstedsgrense	11
Stedsidentitet og steds karakter	13
Grønnstruktur, parker og møteplasser	15
Grå arealer	16
Reklame/Lys	18
2.2 Landskapet langs hovedvegnettet og jernbane	19
Opplevelse av Østfoldlandskapet	19
Stedsidentitet/orientering i landskapet	21
2.3 Næringsbygg og næringsarealer	22
2.4 Landbruksområder	24
Landbrukets bygninger med utearealer	24
Tilleggsnæringer	29
2.5 Spredt utbygging	30
Landskapsbildet og landskapstilpasning	30
Sårbare områder	32
2.6 Kystsone og vassdragsnære områder	33
2.7 Vegetasjon i landskapet	35
2.8 Historiske objekter og anlegg	37
Stedsidentitet knyttet til kulturminneverdiene	38
Kartlegging og informasjon	38

3 Retningslinjer – en samlet oversikt

3.1 Randsonene rundt byer og tettsteder	41
3.2 Landskapet langs hovedvegnettet og jernbane	43
3.3 Næringsbygg og næringsarealer	43
3.4 Landbruksområder	44
3.5 Spredt utbygging	45
3.6 Kystsone og vassdragsnære områder	45
3.7 Vegetasjon i landskapet	46
3.8 Historiske objekter og anlegg	47

Del 1 • Bakgrunn og begrepsavklaring



1.1 Formål

Hensikten med estetikkveilederen er å gi regional rettledning om estetikk i forbindelse med utbygging og utvikling i landskapet mellom og rundt byene og tettstedene i Østfold.

Det er et mål å oppnå en balansegang mellom vern og utvikling der en tar vare på kvaliteten og egenarten på stedet, samtidig som det blir gitt rom for gode samtidsuttrykk. I denne estetikkveilederen ønsker fylkeskommunen å gi retningslinjer for god estetisk utforming som kan innarbeides i kommuneplaner og reguleringsplaner, og som kommunene kan bruke i behandling av kommunale planer, og i sin veiledning overfor utbyggere. Målet er å få til en mer enhetlig og forutsigbar praksis i regionen i spørsmål rundt estetikk i behandling av kommunale planer og i enkelt saker. Retningslinjene gis som en sterk anbefaling på hvordan estetiske utfordringer kan møtes.

Utforming av retningslinjer for god estetikk, er en stadig pågående prosess. Ikke alle utfordringer er løst og nye vil komme. Gjennom å fokusere på god estetikk med denne veilederen, vil vi jobbe i retning av fylkesplanens målsetning om å oppnå god livskvalitet for alle som bor i Østfold, om å være et fylke som er attraktivt for mennesker og kapital og om å være et fylke der klima, natur og kulturlandskap blir ivaretatt. Fortetting og transformasjon er hovedutfordringer i oppfølgingen av fylkesplanen og i den oppfølgingen må estetikk vektlegges. Gode estetiskløsninger må finnes og disse vil gi grunnlag for en videre utvikling av retningslinjene.

Veilederen legger vekt på å illustrere gode eksempler. Eksemplene knyttes til retningslinjer for bl. a. estetisk tilpasning i landskapet, byggeskikk og vegetasjonsbehandling. Disse retningslinjene er utarbeidet på bakgrunn av overordnede føringer, gode eksempler og utfordringene i Østfold, og er utformet slik at de kan tas inn i kommuneplanenes bestemmelser. Retningslinjene vil samtidig legges til grunn for fylkesnivåets behandling av planer og enkelt saker.

Konkret gis det retningslinjer for plassering av bygninger, formspråk, størrelser og høyder på bygninger, bruk av lokal byggeskikk, takvinkler, materialbruk, fargebruk, lysbruk, skilting, bruk av reklameeffekter, etablering av vegetasjonsbelter og skjermvegetasjon, byggegrense mot vei, og hensyn til kulturminneverdier i forbindelse med utbygging.

Skjøtsel av kulturlandskapet og viktige vegetasjonselementer som gamle trær, alléer og lignende, er også avgjørende for formingen av landskapet og

hvordan landskapsuttrykket endres over tid. Estetikkveilederen må således sees i sammenheng med handlingsplanen for Østfolds kulturlandskap som er utarbeidet parallelt. Handlingsplanen tar for seg skjøtseltiltak i kulturlandskapet, spesielt med hensyn til gjengroing.

1.2 Planavgrensning

Geografisk omhandler estetikkveilederen det åpne kulturlandskapet mellom byene og tettstedene og randsonene rundt byene og tettstedene. Videre vil veilederen ta for seg kystsonen og de vassdragsnære områdene, landskapet i tilknytning til hovedvegnettet og jernbane i fylket.

Tematisk tar veilederen for seg estetikk i byenes randsoner, i tilknytning til hovedveinettet og i forbindelse med næringsbygg med tilhørende arealer. Utviklingen i landbruket med bl.a. endring i driftsformer resulterer i store nye landbruksbygg og satsing på tilleggsnæringer. Denne utviklingen påvirker landskapsuttrykket og er et viktig tema for veilederen, likeledes som spredt boligbygging og ivaretagelse av lokal byggeskikk. Veilederen omhandler landskapet langs hovedvegnettet, jernbane, kystsonen og vassdragsnære områder med henblikk på å styrke Østfolds attraktivitet for bosetting og næringsutvikling, og for turistnæringen som har et stort potensial. Veilederen omhandler også kulturminneverdiene i Østfoldlandskapet, vegetasjonsbehandling med hensyn til viktige landskapselementer som gamle enkelttrær, alléer og vegetasjonsbelter, og vegetasjonsskjøtsel langs kraftledningstraséer.

I denne veilederen følger det først en oversikt over sentrale føringer før det gjøres en begrepsavklaring. Deretter følger det en kort oversikt over utfordringene i Østfold. I del 2 blir det gjort det en nærmere vurdering av hvilke utfordringer som oppstår innenfor de ulike innsatsområdene og med hvilke virkemidler som disse kan møtes. Dette vises med eksempler og illustrasjoner. Retningslinjene følger under hvert innsatsområde i del 2, mens i del 3 blir det gitt en samlet oversikt over retningslinjene.

1.3 Sentrale føringer

Det ligger nasjonale og regionale føringer til grunn for veilederen som kort oppsummeres:

Plan- og bygningsloven

- § 2. 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.

- «Skjønnhetsparagrafen»: § 74, nr. 2: *Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven.*

Følgende utdyping av begrepene i «skjønnhetsparagrafen» er gitt fra Miljøverndepartementet, og gir en god beskrivelse av grunnleggende føringer for denne estetikkveilederen:

«god estetisk utforming» innebærer at tiltak skal ha en viss grad av estetisk kvalitet for å kunne godkjennes.

«samsvar med tiltakets funksjon» betyr at byggverket formmessig skal gjenspeile eller uttrykke hvilket formål bygget skal oppfylle, f.eks. ved at monumentalbygg som rådhus, idrettshaller o.l. får en mer framtrædende plassering og storslått utforming enn mer ordinære byggverk.

«respekt for naturgitte og bygde omgivelser» innebærer at det ved utformingen av nye tiltak skal tas hensyn til både eksisterende vegetasjon, topografi, bekker, kulturhistoriske spor og eksisterende bygninger og tekniske anlegg, som veger, bruer, forstøttingsmurer etc.

Loven gir flere typer virkemidler for sikring av estetiske hensyn i plan- og byggesaksbehandlingen. Kommunene må ta stilling til hvilke av disse virkemidlene som egner seg. Gjennom planprosessen, organiseringen i og mellom offentlige organer og medvirkningsprosesser etter loven, kan det settes krav til og kan den estetiske kvaliteten i tiltak påvirkes. Kommunen kan sikre estetiske hensyn i planleggingen f.eks. gjennom oversiktsplanleggingen, fastsette egne vedtekter for å styre formgivning, og ved dispensasjon kan det stilles vilkår som kan sikre økt visuell kvalitet på konkrete prosjekter.

Den europeiske landskapskonvensjonen

Målene med konvensjonen er å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap og organisere europeisk samarbeid på disse områdene. Konvensjonen understreker at landskap omfatter både kultur og natur og gjelder alle typer landskap. Det er et mål at det utvikles en landskapspolitikk med tydelige politiske prioriteringer, mål og virkemidler for en langsiktig og verdibevisst landskapsforvaltning.

St. meld. nr. 23 2001-2002: Bedre miljø i byer og tettsteder

Meldingen inneholder forslag til strategier, virkemidler og tiltak innen planlegging og miljøpolitikk i forbindelse med byutvikling, som kan bidra til å skape trygge, vakre og opplevelsesrike byer og tettsteder med høy miljø- og bokvalitet for befolkningen, som samtidig er funksjonelle og attraktive for næringslivet. Viktige stikkord er fortetting, areal- og transporteffektiv planlegging for å fremme miljøvennlig transport og helsefremmende aktiviteter, trivsel og god tilgjengelighet bl.a. til grøntområder, møteplasser og daglige gjøremål. Meldingen peker på at attraktive byer og tettsteder med et godt fysisk miljø, transportsystem og kulturtilbud står sterkere med hensyn til å tiltrekke seg ny næringsaktivitet og skape økonomisk vekst. Samtidig er det et stort behov for en bevisst satsning på pleie av omgivelsene, offentlige uterom, grøntarealer og kulturmiljøer for å motvirke forsøpling, bygningsmessig forfall, dårlig vedlikehold av byrom og knapphet på gode utearealer.

I utviklingen av mer konsentrerte byer og tettsteder må det legges vekt på å sikre kvalitet i uteområder og bebyggelse, både i nye byutviklingsområder og ved omforming og fortetting av eksisterende områder. Stedenes egenart og identitet, kulturmiljøer, grønnsstrukturer og naturområder må tas vare på og videreutvikles. Spesielt fremholdes å øke satsingen på kulturminnevernet ved blant annet å legge til rette for rehabilitering som alternativ til nybygging. Meldingen drøfter hvordan målene kan gjennomføres både ved langsiktig, forebyggende planlegging og mer kortsiktige tiltak.

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen (RPR-0)

Retningslinjene presiserer politiske mål for avveiningen mellom utbygging og verne- og rekreasjonsverdier. Kommuner og fylkeskommuner skal legge retningslinjene til grunn for planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Det er bl.a. en målsetting med retningslinjene at naturgrunnlaget langs kysten skal forvaltes på lang sikt, og at karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap skal søkes opprettholdt. Videre vektlegges det å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og eksempler på kystkultur i området. Den rikspolitiske retningslinjen legger vekt på at utbygging bør konsentreres til eksisterende tettsteder, slik at kystsonen forøvrig skjermes.

Miljøverndepartementets veileder T-1179 Estetikk i plan- og byggesaker

Veilederen er ment å brukes som oppslagsbok, og å gi saksbehandlere i kommuner, fylkeskommuner og statlige sektormyndigheter en oversikt over verktøy for å ivareta estetiske hensyn i plan- og byggesaksbehandling. Veilederen gir definisjoner av sentrale

begreper som byggeskikk, arkitektur, byggekunst og estetikk, og en grundig oversikt over lovens virkemidler. Videre viser den hvordan kommunen kan utvikle egne plan- og byggesaksverktøy for sikring av estetisk kvalitet. Den drøfter vanlige formingsfaglige utfordringer, løsninger og juridiske virkemidler, og gjennomgår lovverkets innhold, virkeområde og virkning for det estetiske resultat. Veilederen inneholder sjekklister for sikring av estetiske hensyn. Noen av temaene som belyses er landskap, utbyggingsmønster og samspillet mellom nye tiltak og eksisterende mønstre i omgivelsene, tilpasning til terrengforhold og utforming av uteareal og byggverkets ytre.

Fylkesplanen Østfold mot 2050

Fylkesplanen er en langsiktig utviklingsplan for Østfoldsamfunnet som revideres hvert fjerde år. Fylkesplanen bygger på de tre grunntemaene – levekår og folkehelse, miljø og verdiskaping. I tillegg legger arealstrategien rammer for utviklingen i fylket og trekker langsiktige grensen mellom utbygging og vern. I fylkesplanen er det formulert mål for levekår og folkehelse, for miljø og for verdiskaping. Disse er henholdsvis: God livskvalitet for alle som bor i Østfold, Østfold skal være klimanøytral innen 2050 og Østfold skal være attraktiv for mennesker og kapital. Følgende delmål tar bl.a. opp i seg temaet estetikk og følges opp i estetikkveilederen:

- Gjøre Østfold attraktivt for ønsket kompetanse gjennom å tilby gode bo- og leveområder.
- Etablere næringskonsentrasjoner.
- Miljøeffektiv infrastruktur.
- Turområder, markaområder og nærrekreasjonsområder sikres gjennom arealplanleggingen.
- Stimulere til aktive og levende lokalsamfunn der helse, miljø og kultur ses i sammenheng.
- I arealplanleggingen må kommunene ta hensyn til de yngste ved å legge til rette for grøntområder, fysisk aktivitet og møteplasser i nærmiljøene.

Kystsoneplan for Østfold, vedtatt 2006

Kystsoneplanen har status som fylkesdelplan, og skal legges til grunn for felles forvaltning av Østfoldkysten gjennom regionale føringer. Disse skal være retningsgivende for kommunenes planlegging og saksbehandling. Planen har følgende mål for Østfoldkysten:

Østfoldkysten skal forvaltes gjennom bruk og vern i et bærekraftig perspektiv. Kysten skal nyttes som områder for opplevelse, friluftsliv, båtliv, fritidsboliger, helårsboliger, næring og transport, samtidig som kystens spesielle landskaps-, natur-, og kulturverdier bevares....

Planen omhandler bl.a. temaet kystlandskap. Kystlandskapet er i endring på grunn av byggetiltak, gjen-

groing og «parkifisering». Det foreslås tiltak mot gjen- groing og at landskap som er preget av særlig uheldige inngrep bør restaureres. «Parkifiseringen» er et utslag av utnyttelsen til bolig/fritidsbolig. Det må utvikles virkemidler som kan bremse denne utviklingen. Andre tema planer omhandler er bl.a. kystkultur og kulturminnvern, småbåthavner, kystnæring, friluftsliv og kystbebyggelse. Planen har dette målet for kystbebyggelse:

Bebyggelse med tilhørende infrastruktur må tilpasses landskaps-, natur-, kultur-, og friluftsin-teressene, og som hovedregel skje bakenfor strandsonen i områder som ikke er synlige fra sjøen.

Det er utarbeidet et forslag til felles retningslinjer for bygging i kystsonen som bør legges til grunn for kommunenes planlegging og saksbehandling.

Østfoldlandskap av regional betydning

Fylkesmannen ga i 1993 ut rapporten *Østfoldlandskap av regional betydning, rapport 1-1993*. Rapporten var ment å gi en samlet oversikt over et utvalg verdifulle kulturlandskap, naturområder og turmarker i Østfold. Rapporten presenterer i alt 100 områder, fortløpende nummerert fra Hobøl i nordvest til Enningdalen i sørvest. Områdene er fordelt på seks ulike landskapstyper: kulturlandskap, kystlandskap, sjøområder og vassdrag, bymarker og tettstedsnære turområder, fjellaområder og motorveilandskap. Under hvert delområde i rapporten dokumenteres interesser og trusler i mulige arealkonflikter. Dokumentet berører temaet estetikk i stor grad

Vegvesenets formingsveiledere for E18 og E6

De to visuelle veilederne er ment å skape grunnlag for vektlegging av estetisk kvalitet ved utbygging av de to vegstrekningene fra riksgrensen inn til Oslo. Disse vegstrekningene er av nasjonal betydning som hovedårer for trafikk til og fra Norge via Sverige og til kontinentet. Målet er å få en vakker, enhetlig utforming med god landskapstilpasning. Veilederne gir en beskrivelse av Østfoldlandskapets spesielle kvaliteter og karakteristiske landskapstrekk med vegetasjonstyper, kulturlandskap og landskapsformasjoner som hovedraet langs kysten og Monaryggen i indre Østfold. De omtaler spesielt landskapsminner og kulturhistoriske elementer, og beskriver konkret landskapet langs vegtraséene i ulike delstrekninger. Videre omhandler veilederne bl.a. rasteplasser og næringsarealer, og drøfter konkrete løsninger for valg av utforming av vegprofil, skjæringer, skjerming, overgangsbruer, kryss mm. Det er i hovedsak arealene som faller inn under vegens eiendomsområde som omhandles. Utover dette viser veilederne også muligheter for kunstutforming langs veg.

«Trafikantens opplevelse», Rapport fra Statens vegvesen

Rapporten er utarbeidet ut fra et ønske om en høy visuell standard på E6 gjennom Østfold, som den viktigste innfallsporten til Norge, som flest turister trafikerer. Mål for rapporten har vært å løfte kvaliteten på reiseopplevelse gjennom å utvikle en metode for å planlegge tiltak for å endre vegens egenskaper, og å identifisere enkle, gjennomførbare tiltak. Gjennom arbeidet har man ønsket å utvikle en analysemetode og forslag til tiltak som kan benyttes i andre vegprosjekt. Rapporten består av en teori og metodedel som bl.a. belyser ulike virkemidler for å heve opplevelsen av reisen, og tar bl.a. for seg stoppeplasser, utsyn, variasjon, «vegens arkitektur» i form av f.eks. støyskjærmer og bruer, vegetasjon mm. Siste del består av en analyse over kvaliteter og problemstillinger knyttet til opplevelsen av de ulike delstrekningene på E6 mellom Svinesund og Ryen. I analysen vises konkrete forslag til tiltak for å heve landskapsopplevelsen langs de ulike delstrekningene.

1.4 Begrepsavklaring

Estetikk

Estetikk betyr læren om det vakre og omfatter visuelle kvaliteter i byggverk og omgivelser. Begrepet brukes om våre sansende opplevelser og er knyttet til egenskaper og kjennetegn ved for eksempel en bygning eller et anlegg som vi opplever gjennom våre sanser og følelser som vakkert ønskelig, verdifullt osv. Begrepet omhandler verdier og kvalitative egenskaper.

Arkitektur

Arkitektur er en kvalitetsbetegnelse for utforming av byggverk. For at et anlegg skal ha arkitektonisk kvalitet må det tilfredsstillende praktiske behov og knyttes til brukernes opplevelser og bruk av omgivelsene. Arkitekturbegrepet brukes gjerne om bygninger og anlegg av høy praktisk, teknisk og estetisk kvalitet. Det er ulike tilnærminger til arkitektonisk utforming som bør benyttes i ulike sammenhenger, på en slik måte at ny bebyggelse danner en meningsfylt sammenheng med omgivelsene. De ulike tilnærmingene kan grovt sett kan deles inn i tre kategorier:

- stilkopiering, som er direkte gjengivelse av tidligere tiders arkitektur i nybygg
- en modernistisk tilnærming kan innebære, og gjerne spille på å skape kontrast til det eksisterende
- i en tilnærming med tilpasset arkitektur, søker man gjennom et formspråk med samtidsuttrykk å tilpasse seg og spille eksisterende strukturer og omgivelser

Byggeskikk

Byggeskikkbegrepet brukes grovt sett på to forskjellige måter. Beskrivende, for å angi hva som faktisk

bygges, og normgivende, for å angi hva som utgjør kvalitativt gode byggverk som kan tjene som gode forbilder. Begrepet brukes således for å beskrive det typiske ved ordinær byggevirkosomhet som boligbygging, men også normativt for å angi hvilke hensyn som må være ivarettatt for å oppnå god byggeskikk. I estetikkveilederen brukes begrepet normativt, om gode bygninger som berører det offentlige rom.

Lokal byggeskikk

Lokal byggeskikk er byggeskikk som bidrar til å opprettholde stedets egenart. Begrepet henviser både til lokale byggetradisjoner som er forankret i lokal håndverkstradisjon og byggestil, men kanskje mer til byggeskikk som er med på å opprettholde et lokalt preg. Lokale byggetradisjoner har sitt utspring i lokal tilgang på materialer og er tilpasset stedets topografiske og klimatiske forhold, men er også påvirket utenfra. I lokal byggeskikk er den tradisjonelle byggeskikken på stedet forbilde, men god lokal byggeskikk kan gjerne ha et samtidsuttrykk og moderne tilsnitt hvor man tar i bruk materialer og bygningsform som gjenspeiler den historiske byggeskikken på stedet. Begrepet brukes her fortrinnsvis om god byggeskikk med utspring i det lokale (ikke all lokal byggeskikk er god byggeskikk).

Kulturlandskap

Kulturlandskap omfatter alle landskap som er påvirket av menneskelig virksomhet gjennom landbruk, bebyggelse og tekniske anlegg, og omfatter bl.a. jordbrukslandskap, kystlandskap, beitelandskap, herregårdslandskap, bylandskap og ravinlandskap. I snevrere forstand brukes det ofte om de åpne arealene mellom byer og tettsteder som utgjør landbrukets kulturlandskap og som er en viktig bærer av historiske, estetiske, landskaps- og naturverdier og som utgjør det offentlige rom.

Hverdagslandskap

Hverdagslandskapet er landskapet vi omgir oss med og beveger oss i til daglig, og som vi dermed hefter verdier til. Gjennomreisende knytter ikke nødvendigvis spesielle verdier til hverdagslandskapet, siden det ikke representerer noe spektakulært landskap. Et godt utformet hverdagslandskap kan derimot bidra til en positiv opplevelse av et sted for den reisende og for de som bor der.

Grønnstruktur

Grønnstruktur i og mellom byer og tettsteder består av sjø og natur, vassdrag, friområder, parker, private hager, skog og jordbrukslandskap, og danner et nettverk av arealer sammensatt av grønne vegetasjonssoner og andre bilfrie arealer. Turveier og vegetasjonskorridorer knytter de ulike områdene med grønne lunger i byer til omkringliggende skog og utmarksområder. Grønnstruktur omfatter også gamle ferdsselsveier, og er viktige for det biologiske mangfoldet for leveområder, trekkveier og spredningskorridorer.

Grønnstrukturen utgjør en viktig del av den overordnede strukturen i byer og tettsteder, og bidrar til stedenes visuelle kvaliteter og særpreg. Den er sentral i stedenes estetiske uttrykk og opplevelsen av dem.

Bebyggelsesstruktur

Enkeltbygningenes organisering og plassering i forhold til hverandre og i forhold til overordnede elementer, som veger, vassdrag og terreng.

Utearealer

Arealer mellom og rundt hus på den enkelte tomt, og offentlige og private fellesarealer. Plassering og organisering av bebyggelsen må ses i sammenheng med behovet for og bruken av utearealer til uteopp- hold, ferdsel, parkering, adkomst, utelagring og vare- levering. Samspillet mellom bebyggelse og utearea- ler er avgjørende for et utbyggingsprosjekts visuelle kvaliteter. Man skiller gjerne mellom grå arealer i form av trafikkarealer, asfalt- og grusflater til parkering osv., og såkalte grønne arealer som bl.a. utgjør områ- der for lek og rekreasjon, og ulike vegetasjonssoner, f.eks. parker, hager, gangarealer og turveier.

Følgende elementer er viktige for det estetiske ut- trykket ved en bygning:

- **Volum.** Bygningens volumer bestemmes av byg- ningskroppens høyde, bredde og lengde.
- **Fasader og tak.** Bygningens utvendige vegger er et viktig element når bygninger formes.
- **Materialer og farger.** Materialbruken påvirker byg- gets visuelle karakter betydelig.

1.5 Utfordringer i Østfold

I områdene langs raet finner vi den høyeste befolk- ningstettheten og et stort utbyggingspress, likeledes på de rike jordbruksområdene i indre Østfold. Disse arealene representerer samtidig et rikt kulturland- skap i fylket, som innehar en høy tetthet av kultur- minner og verdifulle landskapsestetiske kvaliteter. Det knytter seg således mange utfordringer til utvik- ling og utbygging i fylket, særlig nær de største by- sentrene og i kulturlandskapet:

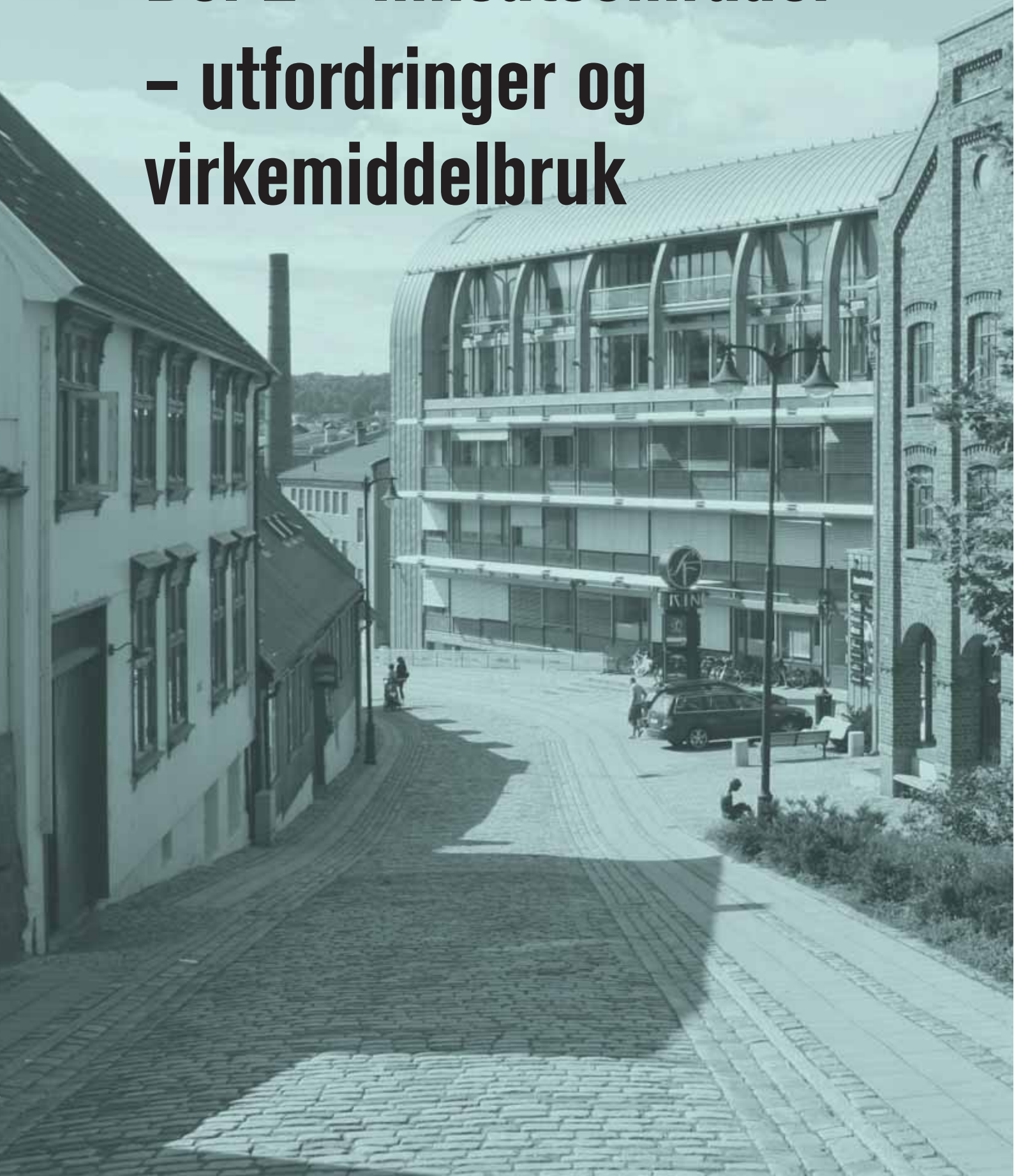
- De fleste byer har estetiske retningslinjer for sen- trumsområdene, mens arealene i byenes randso- ner ofte ikke fanges opp.

- Det er en mangel på helhetlig styring på den este- tiske utformingen av omgivelsene, særlig på area- lene utenfor byer og tettsteder, og mangelfulle vir- kemidler for å styre utbygging slik at estetiske verdier vektlegges. En utbyggerstyrt utvikling kan gå på bekostning av kvaliteten i det som bygges.
- Utflytende tettstedsgrenser med dårlig definerte arealer i tettstedenes og byenes yttergrenser re- sultterer i et bebygd landskap i en sone rundt byer og tettsteder med uklare grenser mellom boligare- aler, næringsarealer og trafikkarealer, og med mange restarealer. Områdene preges av store grå flater bl.a. som et resultat av at store næringsbe- drifter flytter ut av sentrumsområder og etablerer seg på rimeligere tomter i utkanten av byene.
- Utbyggingspress og krav om arealøkonomisering gir fortetting med utfordringer knyttet til å bevare estetiske og landskapsmessige kvaliteter i de by- nære områdene, som f.eks. å bevare viktig randve- getasjon og annen skjermvegetasjon og eldre bygningsmiljøer som romdannende og trivselska- pende elementer.
- Mangel på møteplasser i det offentlige rom og gode uteområder som kan bidra til gode bomiljøer i randsonene.
- Ønske om å eksponere næringsvirksomheter mot hovedveinettet og ved innfartsområder til byer og tettsteder kan gi uheldig bruk av reklameeffekter og lysbruk, i tillegg til at arealene rundt bygning- ene ofte benyttes til tilfeldig lagring.
- Endrede driftsformer i landbruket og utvikling av tilleggsnæringer med nye typer driftsbygninger kan være vanskelig å tilpasse eksisterende struk- turer på landbrukseiendommer mht. bygningsut- trykk, tunstruktur og landskap og lokalisering av driftsbygninger. Dette kan gi uheldige konsekven- ser for landskapsuttrykk og bygninger.
- Gjengroing i kulturlandskapet langs hovedveger, kyst og vassdrag kan forringe landskapets opple- velsesverdi.
- Spredt utbygging kan gi uforholdsmessig mye infrastruktur i form av veiutbygging. Spredt utbyg- ging i åpne landskap, ved kyst og vassdrag eller langs høydedrag kan være uheldig for landskaps- bildet siden tiltak kan få stor fjernvirkning og at enkelthus kan punkterer et landskap.



Eksempel på god arkitektur i offentlig byggverk, Kvernhuset skole, Fredrikstad. Foto: Ingrid Ødegård

Del 2 • Innsatsområder – utfordringer og virkemiddelbruk



2.1 Randsonene rundt byer og tettsteder

Et overordnet mål for Østfold er å ha byer og tettsteder som er klart definerte med tydelige tettstedsgrenser med avsluttet bebyggelse mot omkringliggende landskap. Stedene bør ha en høy arealutnyttelse også i randsonene. I dette «mellomlandet» som danner overgangssonen mellom by og omkringliggende landskap, bør arealene også ha høy estetisk og trivselsmessig kvalitet. Utviklingen har lenge vært slik at randsonene preges av veikryss og trafikkkarealer som flyter ut, store asfaltflater og av at større virksomheter etablerer seg i ytterkant av tettstedene, ofte bilbaserte kjøpesentre og detaljhandelsparker. Samtidig er disse randsonene ofte preget av lite styring på den estetiske utformingen av bygninger og utearealer. Sentrumsområder er som regel prioritert med hensyn til estetisk opprustning, mens adkomstområdene som er «inngangspartier» til byer og tettsteder ofte er lite innbydende og gir besøkende et dårlig førsteinntrykk.

Gjennom helhetlig planlegging, og ved å styrke føringer for estetisk utforming og ivaretagelse av overordnede landskapsdrag og grønnstruktur, kan man få til en opprydding og forbedring av randsonene. Videre kan en forsiktig fortetting bidra til å strukturere og styrke eksisterende kvaliteter og videreutvikle stedsidentiteten i disse områdene. En slik fortetting må ta hensyn til bokvalitet, historiske bygningsmiljøer, grønnstruktur, områder for lek, rekreasjon og opphold og områder som er viktige for det biologiske mangfoldet. Ved en fortetting og klarere avgrensning av byggeområder og trafikkkarealer, kan landskapet utenfor tettstedene holdes fri for bebyggelse og fortsatt tjene som rekreasjonsareal, landbruksareal og naturområder.

Kommunene har et ansvar for at bygninger og offentlige rom også i randsonene planlegges og bygges med god arkitektur, er tilpasset lokal byggeskikk og at estetiske kvaliteter og grønnstruktur blir ivarettatt.



Eksempel: Kommunedelplan for Høyden – Varnaveien – Melløs i Rygge og Moss, som behandles i løpet av 2008/2009. Moss kommune utarbeider også egne kommunedelplaner for områdene nord og øst for sentrum.

Nybygg kan gjerne være tidstypiske og bør ha arkitektonisk kvalitet. De bør tilføre stedet nye kvaliteter, men samtidig inngå i en helhet som styrker stedskarakteren og målestokken på stedet. Det er derfor behov for at kommunene utarbeider retningslinjer for byggehøyder og volum for nybygg, for skilting og rekame, og bruk og bevaring av vegetasjon som romdannende element i randsonene.

Helhetlig planlegging

Utfordring

- Mangel på helhetlig planlegging resulterer i at man får en stykkevis og til dels tilfeldig utvikling i disse områdene.
- Det er mangel på føringer for byggeskikk og helhetlig utforming av områdene.

Virkemiddel

- Utarbeide gode styringsdokumenter f.eks. i form av kommunedelplan for å få til en helhet. Som grunnlag for arbeid med kommunedelplan bør det utarbeides stedsanalyse og landskapsanalyse for området.

Retningslinjer – helhetlig planlegging

Overordnet planlegging:

I områder med behov for opprustning og strukturering og ved fortetting i randsoner til byer og tettsteder i kommunen, bør det utarbeides kommunedelplaner med klare bestemmelser for estetikk. Slike planer bør utarbeides på tvers av kommunegrenser der avgrensningen av områdene tilsier at dette er naturlig.

Det bør særlig vektlegges å utarbeide helhetlige planer i form av kommunedelplan i tilknytning til viktige innfartsårer til byer og tettsteder i kommunen.

Områder i randsonene hvor det bør utarbeides kommunedelplan, skal utpekes i forbindelse med rullering av kommuneplanen.

Tettstedsgrense

Utfordring

- Randsonene er ofte ikke tett nok utbygd, og mangler struktur, noe som resulterer i store avstander og at tettstedet brer seg ut over sine naturlige rammer uten noen klart definert grense mot omlandet.
- Randsonene er preget av mye «restarealer» og dårlig arealutnyttelse med utflytende trafikk- og parkeringsarealer og «bakgårdslandskap» preget av tilfeldig lagring.
- Fremvekst av «båndbyer» langs infrastruktur og

mellom tettsteder. Slike båndbyer kjennetegnes ved en utbygging og tettstedsutvikling som ensidig forholder seg til infrastruktur f.eks. langsetter en hovedveg mellom tettsteder. Båndbyer kjennetegnes gjerne ved mangel på identitet og mangel på et definert sentrum med egnede møtesteder og funksjoner internt i området.

Virkemiddel

- Fortetting i kombinasjon med klart definert grense for videre tettstedsutvikling er et virkemiddel for å strukturere randsonene og få bedre arealutnyttelse. Fortetting og omforming av randsonene må skje med kvalitet, ved bevisst holdning til estetisk utforming av omgivelsene, bygninger og offentlige



I kommunedelplan for Karlshusområdet er tettstedsgrensen klart definert.

uterom, og ved å ta hensyn til eksisterende verdier i form av grøntarealer, vegetasjonssoner og kulturmiljøer. Ved fortetting må det legges vekt på å bevare elementer som er viktige for steds karakteren og å tilpasse ny utbygging til eksisterende strukturer på stedet. Det er viktig at små restarealer som er viktige for lek og rekreasjon blir bevart. Disse

arealene er ofte også viktige for den estetiske kvaliteten på stedet ved at de danner små «pusterom» med lys, luft og vegetasjon som kontrast til bebygde arealer, og ved at de skiller ulike typer arealbruk og er romdannende.

- I kommuneplanen skal fylkesplanens tettstedsgrenser følges opp. Tettstedsavgrensningen og arealdisponeringen skal gi klare by- og landskapsrom og hindre utvikling av «båndbyer».

Retningslinjer – tettstedsgrense

Overordnet planlegging:

I kommuneplan skal det settes av tettstedsgrenser som definerer langsiktige grenser mellom arealer for videre utbygging og tettstedsutvikling, og områder som skal holdes fri for utbygging ut fra hensyn til natur-, landskapsverdier og jordvern. Tettstedsgrensen skal bidra til å skape klare by- og landskapsrom. Tettstedsgrensen er utformet slik at man unngår uheldig spredning av bebyggelse langs viktige innfartsårer og slik at man unngår forming av båndbyer. Det bør settes av brede byggefrie soner langs vegnettet frem til byer og tettsteder.

Større rekreasjonsområder ved byer og tettsteder med landskaps- og friluftsverdi som ikke ønskes utbygget, bør i kommuneplanens arealdel sikres gjennom formål LNF- med særlige friluftsinnteresser eller spesialområde friluftsliv. Det bør i slike områder gis retningslinjer for driften av landbruksvirksomhet og skogbruksdrift for å stimulere til skjøtselsmetoder som ikke kommer i konflikt med friluftsinnteressene.



Tydelig tettstedsgrense med avsluttet bebyggelse mot omkringliggende landskap, Fredrikstad. Foto: Kristin Josefsen



Stedet har et sterkt identitetssymbol i kirken som delvis undergraves av standardisert bygningsuttrykk og kaotisk trafikkbilde i forkant. Rv 109 Rolvsøy. Foto: Oskar Puschmann

Stedsidentitet og steds karakter

Utfordring

- Randsonene er ofte kjennetegnet ved manglende stedsidentitet, og det er en utfordring å få fremhevet og forbedret de kvaliteter områdene har. Det er viktig for stedets identitet at man får en opplevelse av å komme til et sted, noe som blant annet kan oppnås ved å avgrense stedet visuelt, og ved å skape struktur basert på stedlige forhold som topografi, naturgrunnlag og bygningsmiljø.
- Mangel på innbyrdes sammenheng og samspill mellom ulike bygningsstrukturer som bensinstasjon, gatekjøkken, butikkssenter, ulike næringsvirksomheter og boliger.

Virkemiddel

- Landskapsanalyse er et viktig verktøy for å definere viktige landskapstrekk for å kunne trekke klare grenser mellom byggeområder og landskapet omkring. Overordnede landskapsdrag på stedet er et viktig identitetsskapende element som all utbygging bør underordne seg.

- Bruk av stedsanalyse ved utvikling av større områder er viktig, f.eks. ved fortetting, for å kartlegge natur- og landskapsmessige kvaliteter, historisk utvikling, nåværende situasjon og kulturminneverdier som har betydning for å utvikle og underbygge steds karakteren.
- Stedets identitet kan styrkes gjennom å skape gode sammenhenger mellom «eldre senterområder» og nye byggeområder.
- Respektere eksisterende kvaliteter ved å stille krav til tilpasning av ny bygningsmasse til eksisterende strukturer i planbehandlingen.
- Ved utarbeiding av arealplaner bør det stilles krav om formgivning av nye tiltak som kan bidra til å understreke stedets karakter.
- Ved å ta vare på eksisterende grønne rammer som vegetasjonsbremmer, og plante trær og vegetasjonsvolumer kan man skape overordnet struktur, gi romdannelse, og ramme inn og dele opp områder. Trekker kan brukes for å understreke viktige linjer.

Retningslinjer – stedsidentitet og stedskarakter

Overordnet planlegging:

Ved alle større byggeprosjekter, fortetningsprosjekter og infrastrukturtiltak som større vegutbygginger, bør kommunen stille krav om at det skal utarbeides stedsanalyse. Denne skal bl.a. omfatte en landskapsanalyse når dette er hensiktsmessig. Analysen gjøres som en del av planarbeidet med kommunale planer for å systematisere kunnskap om natur- og landskapsverdier på stedet, historie, nåværende situasjon og fremtidsmuligheter.

Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter som kan danne en naturlig avgrensning av tettstedet og landskapsrom på stedet.

Tiltakshavers ansvar:

Tiltakshaver har ansvar for at det ved plan- og byggesaker inngår en faglig utført redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene, og til fjernvirkning. Det er spesielt viktig at tiltakets estetiske sider belyses ved reguleringsendring eller søknad om dispensasjon.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Kulturmiljøer og verneverdig bebyggelse skal i størst mulig grad bevares og inngå i en helhet

ved nye byggeprosjekter som miljøskapende og identitetsskapende element på stedet. Faglig vurdering skal innhentes fra kulturminnemyndigheten.

- Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelsesmønster og landskapsform styrkes. I dette ligger blant annet å bygge videre på eksisterende strukturer på stedet som kvartalsstruktur, hovedakser, byggehøyder og -volum, som kan skape orden og identitet. Det innebærer også å ta spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot offentlige møteplasser, ferdselsårer og kulturmiljøer slik at disse blir understreket og forsterket.
- Det bør legges særlig vekt på estetikk i bygningers form, fasade og materialvalg.
- Viktige vegetasjonselementer i randsoner til byer og tettsteder skal bevares og videreutvikles for å skape orden og struktur, skjerming og skille ulike typer arealbruk. Trerekker brukes for å understreke viktige linjer, gi struktur og grønt preg.
- Store enkelttrær og vegetasjonsbremses som representerer estetiske kvaliteter på stedet og er viktige som trivselskapende faktorer skal bevares.



Ny bebyggelse er godt tilpasset eksisterende bystruktur i volum og formspråk, og ved at hjørnet er brutt. Sarpsborg tinghus. Foto: Daniella Wennberg

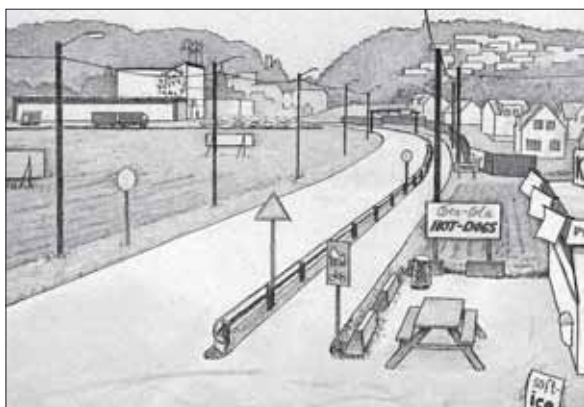


Grønnstrukturen bidrar til å forme området, og kan med fordel videreutvikles for bedre å skille arealer med bolig og næring/fjernbane. Det grønne draget langs elva bør opparbeides til turvei og verdifullt rekreasjonsområde. Fredrikstad. Foto: Oskar Puschmann

Grønnstruktur, parker og møteplasser

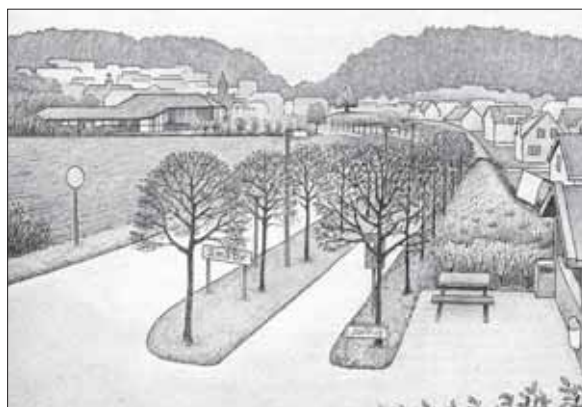
Utfordring

- I randsonene finnes det som regel få tilrettelagte grønne arealer som parker, eller gode møteplasser. Møteplasser oppstår gjerne ved gatekjøkkenet eller utenfor butikken uten at det nødvendigvis er lagt særlig omhu i utformingen av slike naturlige møtestedene.
- På grunn av at utviklingen i randsonene til dels er tilfeldig, er det som regel ikke tatt noe helhetlig grep for å skape sammenheng i grønnstrukturen. Eksisterende vegetasjon i randsonene finnes som regel på restarealer og smale soner i tomtgrenser, uten at de inngår i en sammenhengende struktur. Randsonene er ofte preget av barrierer for gående og syklende i form av et ekstensivt veisystem, siden bruk av arealene i stor grad er bilbasert.



Virkemiddel

- Et virkemiddel vil være utarbeiding av grønnstrukturplaner for å tilrettelegge for bruk av eksisterende vegetasjonssoner og skape et sammenhengende gang- og sykkelveisystem
- Legge til rette for gode møteplasser gjennom helhetlig planlegging. Slike plasser trenger ikke å være påkostet, men kan legges til rette for ved enkle midler gjennom planleggingen. For eksempel ved gjennomtenkt møblering og plassering av sitte- og leke-plasser, ved etablering eller bevaring av vegetasjon, ved å ta hensyn til de eksisterende møtestedene og holde av arealer til denne bruken der det er naturlig.
- Bruke vegetasjon som romdannende element, som skjerming, for å skille ulike arealbruk og til å danne en god ramme rundt møteplasser.
- Gjøre et gjennomtenkt valg av belegg. Ofte kan alternativer til asfalt gjøre en vesensforskjell i hvordan arealer oppfattes. Det bør også legges vekt på utvelgelse av gode kantløsninger.



Man kan strukturere uensartede omgivelser i randsonen ved å skille trafikkarealer og ved bruk av vegetasjon. Illustrasjon: Vidar Asheim

Overordnet planlegging:

I forbindelse med rullering av kommuneplanen bør det utpekes områder hvor det bør utarbeides grønnstrukturplaner for randsonene ved byer og tettsteder som kan bidra til å strukturere områdene.

Tiltakshavers ansvar:

Tiltakshaver plikter å kartlegge eksisterende grønnstruktur og gjøre rede for hvilke tiltak som skal gjennomføres for å etablere ny og videreutvikle grønnstrukturen på stedet, og for å gi gode uteområder ved alle byggeprosjekter.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Ved utarbeiding av planer for større områder i byenes randsoner skal det legges opp til gode plassdannelser der dette er naturlige samlingspunkt i området, f.eks. i tilknytning til butikk og andre servicetilbud. Det må legges vekt på å utvikle kvalitativt gode offentlige fellesrom. Arealer som kan skape intern sammenheng i et område og knutepunkter prioriteres.
- Grønnstrukturen må forme et internt nett av ferdssårer for gående og syklende som er knyttet

sammen med gjennomgående gangveier. Hensyn til trafiksikker skolevei skal spesielt vektlegges. Grønnstrukturen skal ivareta behov for gode lekearealer, visuell avskjerming, ivareta biotoper og bidra til gode opplevelser av nærmiljøet.

- Det skal redegjøres for bruk av vegetasjon som kan være romdannende og trivselsskapende, behov for skjermvegetasjon og vegetasjon brukt for å skille ulike typer arealer fra hverandre.
- Lukkede og lange ubrutte fasader bør i størst mulig grad søkes unngått, særlig mot offentlige fellesrom.
- Ved utvikling av felles uterom og møteplasser, skal det legges vekt på å bevare og videreutvikle vegetasjonselementer som vegetasjonssoner og store enkelttrær som miljøskapende faktor som kan bidra til å skape gode plassdannelser, strukturer og skjærme.
- Ved utvikling av offentlige uterom, turveier mm. bør ulike typer belysning vurderes som er lav og/eller avblendet, og som kan bidra til rikere opplevelser av tur- og rekreasjonsområder.
- Ansvar for skjøtsel og drift av grøntområder må avklares.

Grå arealer*Utfordring*

- Utvikling av bilbaserte virksomheter og boligområder preger randsonene som domineres av veier og parkeringsplasser, for eksempel i tilknytning til matbutikk og kjøpesenter. Randsonene er ofte lite arealeffektive og gjenstand for stykkevis planlegging med mye store planerte flater, utflytende trafikkarealer, mye asfalt og lagerplass og tilfeldige restarealer, massedepotier og «bakgårdslandskap». Slike lagerområder bør planlegges og avskjermes.
- Områdene virker ustrukturert med dårlig skille mellom fotgjenger-, parkerings- og annet trafikkareal, og er ofte preget av et kaotisk trafikkbilde.

Virkemiddel

- Klarere styring av arealbruken gjennom planlegging, ved å gi føringer for arealutnyttelse og arealdisponering i kommuneplaner.
- Stille krav til utforming og opparbeiding av utearealer ved nybygging og etablering av virksomheter og ved utarbeiding av planer.

- «Grå» arealer strammes opp f.eks. ved bruk av vegetasjon og kantavgrensning.
- Ved å gi føringer for å innarbeide klar avgrensning av parkeringsarealer og trafikkarealer, og klare skiller mellom forgjengerarealer og øvrige trafikkarealer i planer.
- Flerbruk av arealer ved for eksempel å kombinere torgvirksomhet og parkering.



Trafikkarealer, parkering, lagring og uklare skiller mellom bolig og næringsarealer preger randsonene. Alvim/Sannesund, Sarpsborg. Foto: Daniella Wennberg

Overordnet planlegging:

I kommunedelplan eller større områdeplaner i byenes randsoner bør det være krav om utarbeiding av detaljplan som redegjør for bruk og utforming av alle arealene innenfor planområdet som ønskes utbygget. Detaljplanen skal vise plassering av bebyggelse, adkomst, parkering og vegetasjonssoner.

I den overordnede arealplanleggingen i kommunen bør det stilles krav om at det i tilknytning til byggeområder for næring skal reguleres inn vegetasjonssoner og buffersoner i form av f.eks. parkbelter for å sikre nødvendig opparbeiding av utearealene mht. til estetikk og skjerming. For at parkbeltene skal ha god virkning, er det nødvendig at de utarbeides med en romslig dimensjon.

Tiltakshavers ansvar:

Ved nybygging, utvidelse eller bruksendring til ny virksomhet i næringsområder og områder for offentlige formål, og ved utarbeiding av arealplaner, skal tiltakshaver gi en faglig redegjørelse for bruk og utforming av utearealer f.eks. gjennom utarbeiding av utomhusplan der dette er hensiktsmessig.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- I forbindelse med utarbeiding av plan eller byggesøknad ved etablering av virksomhet som kre-

ver store utearealer til parkering, trafikkmanøvrering og lagring, skal det vurderes og redegjøres for forming av arealene og bruk av vegetasjon, kantmarkering og terrengsprang egnet til å bryte opp og strukturere store ubrutte flater. Det bør inngå arealer for opparbeiding av vegetasjon som kan bidra til å strukturere arealene, skjerme og være romdannende. Det bør benyttes vegetasjon i treskikt. Planer for grøntanlegg bør utarbeides av fagkyndige. Kommunen bør sikre ferdigstillelse av grøntanlegg ved å ta inn rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen for hele området.

- Ved opparbeiding av parkeringsarealer eller etablering av virksomheter som krever store flater, bør de ulike arealene klart avgrenses med kantmarkering og vegetasjon slik at arealer med ulike funksjoner skilles og slik at helhetsinntrykket innenfor sammenhengende områder blir ryddig og strukturert. Det er viktig å visuelt skille ulike trafikkarealer, spesielt fotgjengerarealer fra øvrige trafikkarealer.
- I større næringsområder skal det søkes å motvirke barrierer i form av lange gjerder og store trafikkarealer, og det skal legges til rette for stier og forbindelseslinjer der det er behov for gjennomgående gang- og sykkelarealer.
- Ansvar for skjøtsel og drift av grøntområder må avklares.



Vegetasjon bidrar til å bryte opp parkeringsarealet. København. Foto: Lars Ole Klavestad

Reklame/ Lys

Utfordring

- Lite ensartet og skjemmende bruk av reklame og skilting bidrar til et uryddig og kaotisk bilde av randsonene
- Områdene inneholder ofte unødvendig lysforurensning, og er preget av lite ensartet lysbruk i form av ulike belysningskilder.

Virkemidler

- Utarbeide temaplaner for reklamebruk og belysningsplaner for større sammenhengende områder.
- Føringer for bruk av reklame og belysning i overordnede planverktøy som kommunedelplaner og plan- og bygningsloven (jfr. §107).
- Føringer for å samle informasjon om bedrifter og tjenester ved normert visning.

Retningslinjer – reklame/ lys

Overordnet planlegging:

Ved utarbeiding av kommunedelplan for randsoner, skal det legges føringer for bruk av skilt, reklame og belysning gjennom retningslinjer. Det bør vurderes og eventuelt pekes ut områder hvor det må utarbeides skilt- og belysningsplan som redegjør for behov for belysning, samt utforming og plassering av lys, skilt og reklameinstallasjoner. Skiltplan bør inngå i beskrivelse av bygningers fasader i sentra, ved større byggetiltak og langs større samferdselsårer.

Tiltakshavers ansvar:

I alle plan- og byggesaker for næringsområder skal tiltakshaver sørge for en faglig redegjørelse for bruk av skilt, reklame og belysning, eventuelt som del av utomhusplan. Ved planlegging og utbygging av større sammenhengende næringsområder skal tiltakshaver utarbeide skilt og belysningsplaner.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnetshensyn både i forhold til seg selv og omgivelsene, og eksponering mot gjennomgangstrafikk og store landskapsområder bør unngås.
- Frittstående reklameinnretninger og flagg/vimpler skal unngås.
- For større næringsområder eller detaljhandelsparker skal det tilstrebes å samle informasjon om bedriftene gjennom normert visning. Dette innebærer at det settes opp informasjonsskilt langs viktige samferdselsårer eller ved adkomst til næringsområdet, og at eventuell reklame kun vises ved den enkelte bedriften uten å eksponeres ut mot viktige samferdselsårer eller å gi uheldig fjernvirkning mot tilgrensende områder.
- Innenfor større naturlig sammenhengende områder skal det tilstrebes enhetlig bruk av lysarmaturer og vegmøblering.



Skiltkaos og uensartet bruk av belysning på Tunejordet, Sarpsborg. Foto: Lars Ole Klavestad



Normert visning. Solgård skog Moss. Foto: Daniella Wennberg



Utsyn mot vannsjø sett fra E6 i Råde. Foto: Daniella Wennberg

2.2 Landskapet langs hovedvegnettet og jernbane

Estetikkveilederen omfatter arealene i tilknytning til hovedvegnettet i fylket og langs jernbanen. Disse arealene er viktige i eksponeringen av Østfold sett i et reiselivsperspektiv.

Opplevelse av Østfoldlandskapet

Utfordringer

- Hindre gjengroing langs veiene som sperrer utsyn til landskapet, f.eks. langs vassdrag, kyst og kulturlandskap.
- Motvirke uheldige utbygging og inngrep som eksponeres mot hovedvegnettet, herunder skjemmende bruk av reklame- og lyseffekter.
- Uryddig «møblering» langs vegnettet i form av ulike typer støyskjerming.
- Mangel på tilrettelagte rasteplasser som gir rom for opplevelser av Østfoldlandskapet.
- Bevaring av viktig vegetasjonselementer som store enkelttrær, gamle alléer og randvegetasjon som står i fare for å fjernes som følge av omlegging og endret bruk av arealene, og ved utbygging av infrastruktur.
- Mye støyskjerming bidrar til å forringe landskaps- og reiseopplevelser. Lengre strekninger blir monotone, f.eks. på deler av E6 gjennom Rygge og Råde
- Ved planlegging og tilrettelegging for opplevelse, utsyn og eksponering av landemerker langs veien må det tas hensyn til de reisendes hastighet, slik

at det på strekninger med høy hastighet opprettholdes utsyn av en viss lengde. Dette er viktig både med hensyn til opplevelsesverdi og trafiksikkerhet.

Virkemidler

- Fremme landskapsopplevelse langs veiene ved å opprettholde utsikt ved rydding av vegetasjon, slik at det blir variasjon mellom åpne områder og områder som er avskjermet. Temaet omhandles i Handlingsplanen for Østfolds kulturlandskap.
- Det må legges føringer for en klar avgrensning av bebygde arealer, særlig inn mot arealer hvor det er åpent utsyn til kulturlandskapet fra vegen, slik at disse holdes åpne. Dette er f.eks. viktig langs E6



Mye bruk av støyvoll og støyskjerming langs veien an gi korridoreffekt som forringer landskapsopplevelsen, selv om veien er godt utformet. E6 Råde. Foto: Daniella Wennberg

der raet trer tydelig frem, og hvor det er siktlinjer til Vansjø.

- Enhetlig bruk av skjerming mot veg, men med variasjon mellom skjermvoll, skjermvegg og vegetasjon.
- Legge til rette for fint opparbeidete rasteplasser

som sier noe om stedet og underbygger dets karakter.

- Bevaring av viktige vegetasjonselementer som trekker, alléer og enkeltstående trær i kulturlandskapet.

Retningslinjer – opplevelse av Østfoldlandskapet

Overordnet planlegging:

I forbindelse med rullering av kommuneplan bør kommunen i samråd med vegmyndighet og reiselivsorganisasjoner peke ut områder langs hovedvegstreknings og prioriterte vegstreknings for reiselivssatsing, hvor det skal legges særlig vekt på å opprettholde og videreutvikle landskapsopplevelse bl.a. ved at kulturlandskapets estetiske verdier pleies. Det bør identifiseres virkemidler for å oppnå dette målet, f.eks. i form av rydding av kratt og skog for å opprettholde fine utsiktspunkter og lengre strekninger med utsyn, eller etablering av skjermvegetasjon der dette er hensiktsmessig. Skjermvegetasjon kan være både trær og busker. Det bør også vurderes naturlike plantninger, det vil si en kombinasjon av viltvoksende trær og busker. Det bør pekes ut strekninger som skal holdes åpne og fri for ny bebyggelse.

Kommunen bør i samarbeid med vegmyndighet og reiselivsorganisasjonene peke ut områder hvor det bør legges til rette for rasteplasser som skal gis en god utforming og som ved sin plassering kan bidra til en positiv eksponering av landskap og sted.

Tiltakshavers ansvar:

Ved utbyggingsprosjekter der det stilles krav om

støyskjerming, er tiltakshaver ansvarlig for fagkynlig utarbeidet detaljplan. Detaljplanen skal redegjøre for tiltakets plassering, form, farge og materialbruk, samt forhold til omgivelsene.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Ved nødvendige støyskjermingstiltak skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvalitet og forhold til omgivelsene mht. omfang, materialbruk og fargevalg i samarbeid med vegmyndighet der dette er aktuelt. Det bør tilstrebes variasjon mellom skjermvoll, skjermvegg, vegetasjon og områder som holdes åpne, i intervaller som er tilpasset kjørehastighet på strekningen.
- Støyskjerming og vegetasjon bør tilpasses landskapet, f.eks. ved at det brukes stedegne vekster som kan bidra til å underbygge landskapskarakteren.
- Ny bebyggelse bør legges bak eksisterende støyskjermer.
- Skjemmende bruk av skilt, reklame og lyseffekter som eksponeres mot hovedvegnettet bør unngås. All bruk av skilt, reklame- og lysinstallasjoner som eksponeres mot gjennomfartsårer skal vurderes.



Skisse av ny rasteplass og informasjonssenter som er under planlegging langs E6 ved Solberg, Sarpsborg. Informasjonssenteret vil omhandle kulturminner i området. Arkitekt: Todd Saunders

Stedsidentitet/ orientering i landskapet

Utfordringer

- Man ser ikke lenger stedene man passerer, enten det er tettsteder, byer eller interessante attraksjoner, spesielt langs de nye 4-felts motorveiene, hvor kjøreopplevelsen ofte blir ensformig.
- Kaotisk trafikkbilde ved avkjøringer og innfart til byer og tettsteder med store veikryss, bilserviceanlegg, næringsbygg mm.

Virkemidler

- Markere og bevisst formgi viktige innfallspor, som områder ved innfart til fylke, region, kommune, by og tettsted, og viktige kulturlandskapsområder, kulturminner og områder med betydning for reiselivet. Dette kan bidra til å gi identitet til stedene langs veien og man får et begrep om hvor man er underveis.
- Bruk av identitetsskapende elementer, f.eks. gjennom bruk av kunstprosjekter langs veien, bruk av stedegen vegetasjon, eller tydeliggjøring av landemerker som kirkespir, vanntårn eller spesielle landskapsformasjoner.

Retningslinjer – stedsidentitet/ orientering i landskapet

Overordnet planlegging:

Kommunen bør i forbindelse med rullering av kommuneplan, søke samarbeid med vegmyndighet og reiselivsorganisasjoner for å forme strategier for hvor og hvordan man best kan markere viktige innfallspor til region, by, tettsted eller andre viktige områder av betydning for reiseliv og som er viktige identitetsbærere i kommunen.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Viktige innfallspor til region, by eller tettsted bør markeres f.eks. gjennom bruk av kunstnerisk utsmykning som sier noe om stedet, eller andre elementer som vegetasjon og naturformasjoner som er særegne for stedet.
- Gløtt eller utsyn mot byer og tettsteder som passeres skal vies spesiell oppmerksomhet mht. utforming og opparbeiding
- Spesielle landemerker bør fremheves.
- Utforming av kryss og avkjørsler fra hovedvegnettet bør signalisere at det er en by eller et tettsted man kommer til gjennom grad av opparbeiding og f.eks. utsmykning som symboliserer stedet.



Bevaring av vegetasjon ved fremføring av ny gang- og sykkelvei bak gammel trekke. Jeløy, Moss. Foto: Daniella Wennberg



Støyskjermens visuelle virkning er dempet ved bruk av vegetasjon, ved at den er brutt opp og at materialbruk og farger spiller tilstøtende bebyggelse. Foto: Lars Ole Klavestad



Næringsvirksomhet som ligger svært eksponert ved avkjøring fra hovedvegnettet til Fredrikstad og Sarpsborg. E6. Foto: Daniella Wennberg



Kunst langs vei: Shadowcasting. Hvalertunnelen, Rv 108. Kunstner: Sven Pålsson

Utformingen av nye og eksisterende næringsbygg med tilhørende arealer og bruk av reklame i tilknytning til hovedvegnettet er av avgjørende betydning for opplevelsen av Østfoldlandskapet, og for å videreutvikle stedenes identitet sett fra vegen. Dette temaet bør derfor vies spesiell oppmerksomhet innen den fysiske planleggingen i fylket. Temaet er innlemmet i neste avsnitt som omhandler estetikk i tilknytning til næringsbygg og næringsarealer generelt.

2.3 Næringsbygg og næringsarealer

Ofte dominerer store næringsområder i utkant av byene, gjerne i tilknytning til hovedadkomsten og avkjørsel fra hovedvegnettet. Videre er det en tendens at man ønsker å etablere nye store næringsbygg langs hovedvegnettet ut fra et ønske om eksponering og tilgjengelighet. Det ligger også en utfordring i at næringsvirksomhet flyttes ut av bysentra og plasseres ut i landskapet hvor det kan oppleves som et fremmed element. Næringslivet er selv opptatt av å samlokalisere bedrifter i enhetlige større næringsområder for å tiltrekke seg kunder, og at disse områdene skal fremstå med god estetikk og utforming.

Utfordringer

- Bedrifters ønske om maksimal eksponering mot vegnettet og tilstøtende områder gir ofte utfordringer mht. estetisk kvalitet på arealene knyttet til bruk av reklameeffekter, avstand til veg, lysbruk, manglende skjerming mm. I tillegg kan det oppstå «båndbyer» av næringsbygg langsetter vegnettet.
- Utearealene får ofte «bakgårds»-preg, f.eks. ut mot veg som følge av tilfeldig lagring av f.eks. containere. Dette kan bl.a. forekomme når bedrifter henvender seg mot sekundærveg som går parallelt med hovedvegnettet ved et tettsted.
- Tilpasning til landskap og landskapsstrukturer; planering av hele arealet avsatt til næring kan gi store skjæringer/fyllinger og store ensartete flater som ikke glir inn i terrenget.
- Uheldig bruk av reklameeffekter og belysning, f.eks. bruk av belysning for å oppnå eksponering. Effekten er ofte stor når hele fasaden på et næringsbygg får indirekte belysning.
- Mangelfull bruk av skjerming og bufferzoner, f.eks. som følge av dispensasjon fra byggegrense som kan gi liten avstand mellom byggeområde og veg, og dermed lite plass til opparbeiding av eventuell skjermvegetasjon.
- Krav til volum og byggehøyder i forhold til effektiv drift, f.eks. i lagerbygg hvor man opererer med tre «pallehøyder», som krever takhøyde på 14m.
- Det legges lite vekt på estetikk i utforming av bygninger og arealene i tilknytning til næringsbygg; det har vært en tendens at man ønsker å ha store

harde flater i tilknytning til næringsbygg for trafikkmanøvrering, parkering, mellomlagring og «reserveareal». Næringsbygg preges dessuten ofte av å være laget av prefabrikerte bygningselementer, eller ferdige, standardiserte «byggepakker» med slående farger og logoer, noe som f.eks. de store kjedene benytter, f.eks. Elkjøp, Smartklubb, Ikea og Plantasjen.

Virkemidler

- Normert visning av virksomheter og turistmål: Et godt veivisningssystem krever god planlegging, dette gjelder også serviceskiltning og virksomhetsvisning. Det bør gjennomføres samarbeid mellom vegvesen, kommune og næringslivet om oppsetting av informasjonstavler på hensiktsmessige plasser ved hovedvegnettet og ved adkomsten til områder med mange aktiviteter og tilbud.
- Store flater kan brytes opp med vegetasjon eller terrengsprang og forstøtningsmurer. Klar avgrensning av parkering og veiarealer bidrar til å strukturere arealer. Bruk av vegetasjonsbelter og samplanter vil bidra til å myke opp store ensartete flater, gi struktur og ha skjermingseffekt. Det bør



Etablering av skjermvegetasjon kan avbøte uheldig virkning av næringsarealer tett på E6 Skjeberg. Fotofotomontasje: Vidar Asheim



Næringsbygg med vekt på utforming ved farge og materialbruk, og en fasade som er oppbrutt. Seasbygget, Rygge. Foto: Daniella Wennberg

- brukes vegetasjon som underbygger stedskarakteren, ved at det brukes stedegen vegetasjon.
- Krav om skjermbelte, buffersone eller parkbelte i industristrøk og planlegging av utearealene i tilknytning til næringsarealer i plan- og byggesaker. Det bør stilles krav om at det skal reguleres til parkbelte i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling av næringsarealer. Videre bør det stilles krav om utarbeiding av detaljplaner som redegjør for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til virksomheten det skal legges til rette for i planområdet. Nødvendige arealer til parkering, trafikkmanøvrering, lagring, skjerming, vegetasjonsbelter og adkomst bør fastsettes i slik detaljplan. Vegetasjonsbelter og terrengformer kan gi bakenforliggende næringsbyggelse en sterkere karakter enn det fragmenterte inntrykket som gis av ulike bygninger, vimpler og annet. Opparbeiding av vegetasjon og terreng kan gi fine visuelle løsninger som er god markedsføring og gir et ryddig image for bedriftene.
- Restriktiv bruk av dispensasjon fra byggegrense mot vei.
- Utarbeiding av detaljplaner for større helhetlige områder for næringsvirksomhet som gir bestemmelser mht. bygningsestetikk og bruk av reklame,

belysning og skjermvegetasjon, gjennom samarbeid mellom utbyggingsaktører, næringslivets organisasjoner og kommunen for å få til helhetlige løsninger.

- Plan- og bygningsloven gir kommunen hjemmel for å legge sterke føringer for bruk av reklameeffekter, og for hva kommunen skal vektlegge i sin vurdering, jmf. § 107:
 - Skilt, reklameinnretninger o.l. skal godkjennes av kommunen før de settes opp...
 - Kommunen kan under visse forutsetninger... gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning når den etter kommunens skjønn strider mot overnevnte krav.
 - hensyn til bl.a. om skilt eller reklameinnretning o.l. vil virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.
- Stille krav om god byggeskikk og forming av næringsbygg og utearealer ved plan- og byggesaksbehandling.

Det vises her for øvrig til avsnittene om grå arealer, og reklame og lys under kapitlet om randsonene rundt byer og tettsteder, som også omhandler temaet.

Retningslinjer – næringsbygg og næringsarealer

Overordnet planlegging:

I kommuneplan og eventuelle kommunedelplaner bør det inngå retningslinjer for bruk av skilt, reklame og lyseffekter.

Kommunen bør stille krav om utarbeiding av skiltplan og belyningsplan som redegjør for all bruk av skilting og reklame ved utbygging av større helhetlige områder for næringsutvikling.

Kommunen bør i kommuneplanens arealdel stille krav om faglig redegjørelse for estetisk virkning og kvalitet i alle plan- og byggesaker i tilknytning til næringsformål. En slik redegjørelse må omhandle bygningers volum, høyde, farge- og materialbruk og forhold til omkringliggende landskap og bygninger. Det skal også redegjøres for arealene rundt bygninger og angi ulike funksjoner som skal inngå. Av trafikkmessige og estetiske grunner bør ikke industri- og næringsområder eksponeres mot motorveilandskapet. For å belyse de estetiske sider bør det stilles krav om detaljplan f.eks. i form av utomhusplan.

Tiltakshavers ansvar:

Tiltakshaver skal sørge for en faglig redegjørelse for all bruk av reklame, skilt og belysning i forbindelse med plan- og byggesaker.

Tiltakshaver har ansvar for at det ved plan- og byggesaker inngår en faglig utført redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene, og til fjernvirkning.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Bruk av skilt og andre reklameeffekter skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.
- Reklame og skilt på fasader skal ikke ha et større omfang enn nødvendig for å formidle virksomhetens navn og eventuelt logo.
- Det skal redegjøres for all bruk av belysning, og eventuell uheldig fjernvirkning skal unngås.
- Bruk av vegetasjon i form av skjermbelter, bufferoner og samplantinger som egner seg til å strukturere utearealene og fungere som skjerming. Det bør tilstrebes bruk av stedegen vegetasjon der dette kan bidra til å underbygge stedskarakteren.
- Det skal redegjøres for bruk av utearealer og eventuelle store grå arealer skal søkes brutt opp med vegetasjon, kantmarkeringer og terrengsprang f.eks. i form av terrengmurer.
- Ansvar for skjøtsel og drift av grøntområder må avklares.
- Det skal tas hensyn til omkringliggende landskaps- og naturverdier, og øvrig grønnstruktur i området. Store fyllinger skal unngås.
- Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene, og være romdannende.
- God formgivning i bygninger hvor volum, bygningshøyde, materialbruk, fargebruk og plassering i terreng er tilpasset omgivelsene.

2.4 Landbruksområder

Landbruket har stor betydning for hvordan landskapet påvirkes av mennesker og er en viktig faktor i forming av landskapskarakteren. Det skjer i dag store endringer i landbrukets driftsformer, som en følge av endrede rammebetingelser i form av lønnsomhet og rekruttering innen landbruket. Gjennom nasjonal landbrukspolitikk stimuleres det til større produksjonsheter. Videre satses det på utvikling av tilleggsnæringer innenfor landbruket som en strategi for ny næringsaktivitet og bosetting knyttet til landbruket. Slike tilleggsnæringer kan være hestesenter og ridehaller, knyttes til turistnæring, gartnerivirksomhet med mer.

Endringer i landbrukets driftsformer kommer til uttrykk i utforming og plassering av nye landbruksbygg og endret bruk av landskapet. Strukturendringene i landbruket har bl.a. resultert i at nye driftsbygninger har andre dimensjoner på gulvflate, takhøyde og takvinkel enn det som har vært vanlig innenfor landbru-

ket i Norge. Driftsbygninger i landbruket utgjør viktige visuelle elementer i landskapet og bør sikres en god utforming. Dette gjelder både plassering i forhold til eksisterende tomtestruktur og landskap, tunnelse, utforming av ny bebyggelse og arealene rundt bygningene, og bruk av vegetasjon. Ved utvikling av nye tiltak innenfor landbruket bør det tas hensyn til viktige natur-, kulturminne- og landskapsverdier, og tiltak bør bidra til å ta vare på eksisterende bygnings- og kulturmiljøer.

Samarbeid internt i kommunene innenfor plan, utvikling og landbruk bør styrkes særlig mht. behandling av tilleggsnæring i landbruket og nye landbruksbygg, for å få sterkere fokus på estetikk i slike saker.

Landbrukets bygninger med utearealer

Utfordringer

- Forenklet byggesaksbehandling for driftsbygninger i landbruket medfører et styringsproblem i forhold til estetisk utforming av bygningene og estetikk i landskapet mht. planløsningen, terreng-



Låver i kulturlandskapet. Skjeberg. Foto: Lars Ole Klavestad

tilpasning, tilpasning til eksisterende bygningsmasse, tunstruktur og eiendomsstruktur.

- Endringer i landbrukets driftsformer, bl.a. som følge av større driftsenheter og nye krav til dyrevelferd, gir utfordringer mht. å tilpasse nye driftsbygninger på landbrukseiendommer. Slike nye bygg har ofte andre dimensjoner, skala, form, estetikk og materialbruk enn landbruksbygg tradisjonelt har hatt, og kjennetegnes ved stor bredde og liten takvinkel. Slike bygninger får en form og karakter som kan minne om industribygg og virke fremmede i Østfolds kulturlandskap.
- Landbruksbygg med stor grunnflate kan være vanskelige å tilpasse i terrenget, særlig ved helende terreng kan slike bygg gi store terrenginngrep.
- Uheldig lokalisering av nybygg punkterer kulturlandskapet, f.eks. ved fellesdrift med fellesfjøs som får en plassering i utkant av eiendommen, eller ved tilleggsnæringer.
- Det er stadig mer vanlig med rene driftstun som resulterer i en oppsplitting av den tradisjonelle tunstrukturen. Driftstunene har ofte landbruksbygg med høy mekaniseringsgrad som krever store utomhusarealer for manøvrering av tung redskap.
- Tekniske installasjoner som gjødsellager og fôrsiloer som ikke lenger er integrert i driftsbygningen men oppføres som eksterne konstruksjoner, kan få en uheldig plassering og bli eksponert i åpne kulturlandskap. Fôrsiloer kan ha en høyde på over 20 meter og vil i mange tilfeller dominere gårdstunene på en uheldig måte. Plansiloer erstatter i økende grad tårnsiloer, men krever også en god

landskapstilpasset plassering for ikke å bli eksponert i landskapet.

- Det har blitt mer vanlig innenfor landbruket å bruke prefabrikkerte bygningstyper som importeres fra utlandet med annen materialbruk, fargebruk og dimensjoner. Disse bygningene er ofte rimeligere enn tradisjonell bygging. Dette gir utfordringer mht. å styre utviklingen, siden det å restaurere eller bygge om de gamle låvene kan innebære merkostnader sammenlignet med å investere i nye prefabrikkerte landbruksbygg.
- Gamle driftsbygninger og låver forfaller og rives, og med disse bygningene forsvinner et viktig innslag i kulturlandskapet.



Driftsbygningen er plassert dominerende i landskapet og løsrevet fra tunstrukturen. Bygningen har stor bredde og lav takvinkel og minner om en industrihall med et bygningsuttrykk som er fremmed i kulturlandskapet. I tillegg har den fått en svært eksponert og uheldig plassering. «Soppfabrikken» i Skjeberg. Foto: Lars Ole Klavestad



Gjødselkum og ny driftsbygning er uheldig plassert og punkterer det ellers vakre ravinlandskapet. Lyshaug, Akershus. Foto: Vidar Asheim.

Virkemidler:

- Planbehandling og byggesaksbehandling for tiltak i LNF-områder kan styres ved å gi retningslinjer for estetikk mht. utforming og plassering av nye driftsbygninger i LNF-områdene som nedfelles i kommuneplan og kommunedelplaner som f.eks. landbruksplan. Retningslinjene bør si noe om bevaring av bygningsmiljøer, kulturminne- og kulturlandskapsverdier og vegetasjonsbruk.
- Stimulere til forming av landbruksbygninger gjennom informasjonsarbeid.
- Legge føringer for plassering og tilpassing av nye bygg til bakgrunn, eksisterende tun, topografi og vegetasjon, og gi føringer for at uheldig virkning av nye landbruksbygg bør dempes og avbøtes gjennom god terrengtilpasning, farge og materialbruk og gjennom å stimulere til å splitte opp bygningsmasse eller lage vinkelbygg ved stor grunnflate. f.eks. kan kyr gå trapper, slik at underbygging eller tilbygg til eksisterende fjøs er en mulighet som bør vurderes.
- Legge føringer for forhold mellom grunnflate, bygningshøyde og takvinkel slik at nye driftsbygninger får en harmonisk form som kan tilpasses eksisterende bygningsstrukturer på landbrukseiendommer.
- Helhetlig landskapsplanlegging ved utvikling av nye driftsformer og store nye landbruksbygg. Det bør gjøres estetiske landskapsvurderinger mht. plassering av ulike tiltak og funksjoner. Siloer o.l.

bør plasseres inn i bygningsmiljøet slik at de blir en del av helheten på gårdstunet. Frittstående konstruksjoner utenfor gårdstunet vil kunne virke som et fremmed element i landskapet og ha negativ landskapsvirkning ved at de blir for dominerende.

- Tun med bygninger, installasjoner og vegetasjon bør ha en klar avgrensning mot landskapet, f.eks. slik som tradisjonell landsbybebyggelse som glir inn som en naturlig del i kulturlandskapet.
- Bruke vegetasjon: Tradisjonelt har landbruksbygninger vært omgitt av beplantning. Vegetasjonen bidrar til å binde sammen tun og bygningsmasse, og knytte bygningsanlegg til landskapet ved å



Rød låve som er rast sammen, Borge kirke. Foto: Lars Ole Klavestad

skape en god overgang mellom bygningenes kantete former og landskapets bløte former. I tillegg kan vegetasjon virke samlende og skape helhet der det er store forskjeller i bygningsuttrykket.

- Tilpasning til lokal byggeskikk i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering; En ny stor landbruksbygning med en form som bryter med tilstøtende gårdbebyggelse vil falle bedre inn i helheten dersom detaljering og fargebruk har fellesstrekk med eksisterende bebyggelse.
- Stimulere til ny bruk av gamle driftsbygninger ved utvikling av tilleggsnæringer eller omlegging av drift gjennom informasjon og økonomiske virkemidler, f.eks. ombygging og/eller tilbygg av fjøs og underlære til videre planteproduksjon eller husdyrproduksjon
- Tilskuddsordninger for bevaring og skjøtsel av bygninger og verdifulle kulturlandskap gjennom regionalt miljøprogram som forvaltes av fylkesmannen, og gjennom SMIL-ordningen som fordeles gjennom kommunen. I tillegg kan det søkes om

midler til restaurering og vedlikehold av verneverdige bygninger gjennom fylkeskonservatoren. Formidling av informasjon til brukerne om disse mulighetene er viktig.



*Landbruksplan
Sarpsborg kommune*

Retningslinjer – landbrukets bygninger med utearealer

Overordnet planlegging:

Kommunen skal gjennom retningslinjer i kommuneplanens arealdel og eventuelle temaplaner som omhandler tiltak innenfor landbruket, stille krav om at det gis en god og stedstilpasset utforming som tar hensyn til eksisterende bygningsmiljø, kultur- og landskapsverdier på stedet. Det må spesielt legges føringer innenfor arealer definert som regionalt viktige kulturlandskap.

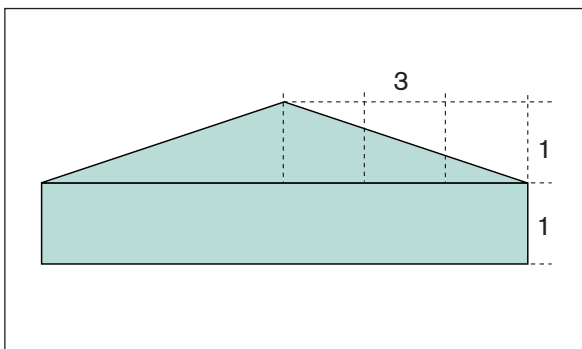
Tiltakshavers ansvar:

Ved nye byggetiltak eller større ombygginger på landbrukseiendom skal tiltakshaver sørge for at det foreligger faglig redegjørelse for tiltakets estetiske virkning i forbindelse med byggesaksbehandling eller byggemelding. Det skal redegjøres for estetisk utforming av bygninger og anlegg, og konsekvenser for natur- og landskapsverdier, kulturminneverdier og bygningsmiljø som berøres av tiltaket.

Hensyn som skal ivaretas i plan-, bygg- og meldingssaker:

- Ved plassering av nye driftsbygninger skal det tas hensyn til eksisterende tun og bygningsstruktur på eiendommen, og nye bygninger bør søkes gitt en god tilpasning i forhold til bakgrunn, tun, topografi og vegetasjon. Der dette er mest hensiktsmessig, legges ny bebyggelse i nytt eller utvidet tun.
- Ved stor grunnflate bør mulighet for å splitte opp bygningsmasse eller lage vinkelbygg vurderes når dette kan bidra til en bedre tilpasning til terreng, landskap og øvrige strukturer på gården.

- Nye driftsbygninger i landbruket bør ha et harmonisk forhold mellom bygningsbredde, bygningshøyde og takvinkel, slik at bygningene i størst mulig grad harmoniserer med tradisjonelt bygningsuttrykk på landbrukseiendommer. Forholdet mellom gesimshøyde og mønehøyde må minimum være 1:1, og takvinkel ikke være mindre enn 1:3.
- Det bør ved store nye tiltak på landbrukseiendommer utarbeides detaljplan, f.eks. i form av utomhusplan som angir plassering av bygninger, ulike driftsfunksjoner og områder for beplantning. Landskapsestetiske vurderinger bør følge slik detaljplan.
- Nye tekniske installasjoner på landbrukseiendommer som silo og gjødselkum skal gis en terrengtilpasset plassering, fortrinnsvis i en helhetlig sammenheng med eksisterende bygningsstruktur. Bruk av skjermvegetasjon i flere sjikt skal vurderes (både trær og busker).
- Vegetasjon som tuntrær, hager og vegetasjonsbremmer i tilknytning til gårdsbebyggelse bør bevares og videreutvikles, og søkes brukt som sammenbindende element mellom ulike bygningsstrukturer.
- Nye driftsbygninger skal søkes tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering.
- Ved utvikling av tilleggsnæring eller omlegging av drift på landbrukseiendommer, skal det redegjøres for og dokumenteres mulig gjenbruk av eksisterende bygningsmasse på eiendommen gjennom tilpasset ombygging eller tilbygg.



Figuren viser anbefalt minimumskrav til forholdet mellom gesimshøyde og total mønehøyde i 1:1, Samt anbefalt minste takvinkel, 1:3.



Ny driftsbygning med avvikende dimensjon er tilpasset eksisterende bygninger gjennom fargebruk og detaljering. Thorsø, Fredrikstad. Foto: Øyvind Nordberg



Gårdsbruk på Rådesletta ved E6 som viser gårdsbebyggelse med fin tundannelse og vegetasjon som binder sammen det hele. Foto: Daniella Wennberg



Ombygd låve til konferanse-/selskapslokale med bl.a. servering av helstekt mohairgeit, Ekeby i Rygge. Foto: Øyvind Nordberg



Gartneriet ligger eksponert til ved E6, Råde. Foto: Daniella Wennberg



Gartneriet er skjermet bak vegetasjon og lite synlig i landskapet, selv om det er plassert i et sårbart elvelandskap – Visterflo. Foto: Daniella Wennberg



Ridesenteret er gitt et formspråk og materialbruk i bygninger og konstruksjoner som er godt tilpasset gård og omkringliggende landskap på tross av stor bygningsmasse. Her er brukt arkitektfaglig kompetanse for å få til en helhetlig og godt tilpasset løsning. Kubberød gård på Jeløy, Moss. Arkitekt: Hille Melbye Arkitekter as. Foto: Øyvind Nordberg

Tilleggsnæringer

Utfordringer

- Nye produksjonsformer som f.eks. fabrikkmessig planteproduksjon som «soppfabrikk», og store veksthus med fjernvirkning og lysforurensning i landskapet.
- Tilleggsnæring i form av ridesenter og ridehaller gir utfordringer mht. adkomst og trafikkproblematikk, innhegninger, annen bygningsstruktur og annen bruk av utearealer.
- Tilleggsnæring i form av turistnæring, konferansenæring, eller aktivitetsgård gir utfordringer mht. plassering av nye strukturer som f.eks. lavvo og konstruksjoner knyttet til opplevelsesaktiviteter som f.eks. taubane.

Virkemidler

- Tilpasning av ny bruk som ivaretar gamle kulturmiljøer og bygningsmiljøer, f.eks. ny bruk av ledige landbruksbygg.
- Gi føringer i kommunale styringsdokumenter med hensyn til veksthus i form av retningslinjer for lysbruk, plassering og bruk av skjermvegetasjon eller voll for å dempe eksponering av veksthus og lysforurensning i landskapet. Det bør stilles krav om bruk av reflekterende materiale for å optimalisere

lysbruk og dempe lysforurensning i mørk årstid. Skjermvegetasjon kan også bidra til energiøkonomisering ved å skjerme for vind.

- Det er viktig med helhetlig planlegging av uteområdene ved utvikling av f.eks. ridesenter for å få struktur. Utearealene til hestene må utformes og legges slik til at opptråkking og gjørme unngås. Parkeringsplasser, arealer og veier for fôrtransport og gjødsel skal anlegges, likeledes som det må legges til rette for parkering og adkomst for besøkende og brukere. Det er viktig med en god situasjonsplan som viser plassering av bygninger, veier, plasser og innganger. Beplantningen vil være en viktig del av helheten og bør vises på situasjonsplanen eller egen beplantningsplan.
- Dempet farge og materialbruk i gjerder, innhegninger og andre konstruksjoner. Konstruksjoner må tilpasses landskap og uheldig estetisk virkning unngås.
- Ved satsing på turist- og konferansenæring kan bruk av beplantning på uteområdene, f.eks. ved opparbeiding av parkmessig vegetasjon bidra til å berike landskapet og være positivt for markedsføringen av virksomheten.
- Ved bruk av utmarksområder må stedlige landskaps- og naturverdier hensyntas.

Tiltakshavers ansvar:

Ved utvikling av tilleggsnæringer i landbruket, skal tiltakshaver sørge for at det gis en faglig redegjørelse for estetisk kvalitet og visuell virkning i landskapet ved nye byggetiltak, ombygginger og tilbygg. Det skal også redegjøres for forming og bruk av utearealer til ulike funksjoner, og mulig gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

Hensyn som skal ivaretas i plan-, bygg- og meldingssaker:

- Lysforurensning og uheldig fjernvirkning bør søkes unngått og dempes gjennom plassering og landskapstilpasning av veksthus, og ved

bruk av skjermende materiale innvendig i veksthus som reflekterer lyset, og bruk av skjermvegetasjon eller skjermvoll der dette er hensiktsmessig.

- Nødvendig utendørs konstruksjoner i tilknytning til utvikling av tilleggsnæring, f.eks. inngjerding, lavvo, mm bør utformes med et formspråk, materialbruk og fargesetting som er tilpasset landskap og lokal byggeskikk.
- Uheldig fjernvirkning bør unngås.
- Ved bruk av utmarksområder i tilleggsnæring, må stedlige landskaps- og naturverdier hensyntas.

2.5 Spredt utbygging

Spredt utbygging er ikke i tråd med ønsket om å styrke eksisterende tettsteder i kommunene og er ikke en ønsket videre utvikling i henhold til overordnede føringer for areal- og transportplanleggingen. Man ser likevel nødvendigheten av å differensiere praksis og ta hensyn til deler av fylket med lav eller negativ befolkningsutvikling. Det er imidlertid en rekke hensyn som må ivaretas også i disse områdene. Spredt utbygging i form av boligbygging og fritidsbebyggelse er en trussel i forhold til nedbygging av jordbruksarealer, og kan bidra til å endre kulturlandskapet på en uheldig måte dersom hensyn til landskap, natur- og kulturmiljøer ikke blir tilstrekkelig ivaretatt. Ved spredt utbygging er det et mål at lokal byggeskikk ivaretas innenfor kulturlandskapet.

Landskapsbildet og landskapstilpasning

Utfordring

- Spredt utbygging kan gi et styringsproblem mht. den generelle utviklingen i kommunen hvis den ikke begrenses, særlig ved en utbredt dispensasjonspraksis.
- Spredt utbygging kan være negativt for landskapsbildet dersom enkelthus eller satellittbebyggelse ikke plasseres med omhu. Et eksempel er når ny utbygging får en plassering som bryter landskapsilhouetter, åskammer, kantsoner langs jorder, åkerholmer eller annen plassering som kan gi vesentlig fjernvirkning.
- Spredt utbygging kan gi uforholdsmessig mye infrastruktur i forhold til annen utbygging, spesielt gjelder dette nye adkomstveier. Dette kan ha konsekvenser for landskapet i form av uheldige ter-



Bolig plassert i kantsonen til jordbruksarealer gir uheldig fjernvirkning. Ved bedre terrengtilpasning med mindre fylling samt annen fargebruk kunne virkningen vært dempet, Skiptvet. Foto: Vidar Asheim

renginngrep og oppsplitting av kulturlandskap og naturområder.

- Enkeltstående bygningsvolumer kan ha stor effekt i landskapet og påvirke landskapskarakteren på stedet, det er derfor bl.a. viktig å unngå signalfarger.

Virkemiddel

- Klar begrensning på omfanget av spredt utbygging i kommunen.
- Retningslinjer for lokalisering av spredt utbygging med klare føringer for utbyggingen i kommuneplan. Det bør utarbeides føringer for plassering i terreng, landskapstilpasning og opparbeiding av adkomst.
- Det skal praktiseres en streng holdning mht. å gi dispensasjon for spredt utbygging utenfor områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanen.
- Ny spredt utbygging bør lokaliseres i tilknytning til annen eksisterende bebyggelse, f.eks. eksisterende grendebebyggelse.
- Plankrav for å få til helhetlig utbygging innenfor et avgrenset område f.eks. i forbindelse med eksisterende grendebebyggelse eller nybygg i tilknytning til annen bebyggelse.
- Krav om redegjørelse for plassering av bygninger på tomt, terrengtilpasning, størrelse og bygningshøyde og annen arealdisponering i forbindelse med utbygging, f.eks. ved byggesøknad. Det bør redegjøres for terrengtilpasning av veier, adkomst og annen infrastruktur, og konsekvenser for kulturlandskapet.
- Føringer for materialbruk, fargebruk og byggeskikk for områder med spredt utbygging i kommuneplanen.

Retningslinjer – landskapsbildet og landskapstilpasning

Overordnet planlegging:

Omfanget og lokalisering av spredt utbygging skal defineres i kommuneplanene. Spredt utbygging skal begrenses og bare skje innenfor rammene som er gitt i fylkesplanens kapittel 5.14. I henhold til ny plan- og bygningslov skal dispensasjonspraksis innskjerpes.

Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter i forbindelse med at det utpekes områder for spredt utbygging i kommuneplanen. Likeledes bør områder hvor tiltak kan få uheldig fjernvirkning eller områder som eksponeres mot vassdrag og kyst ikke avsettes til spredt utbygging.

Tiltakshavers ansvar:

Der byggverk vil få en fjernvirkning, eller lokaliseres som landemerke bør tiltakshaver utarbeide særskilt estetisk analyse.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Ved søknad om byggetiltak i områder for spredt utbygging skal det legges spesiell vekt på å vurdere tiltakets fjernvirkning. Utbygging som kan få uheldig fjernvirkning eller eksponeres mot vassdrag og kyst skal ikke tillates.

- Det må legges vekt på god tilpassing av bebyggelse i terrenget. Dette bør illustreres i forbindelse med byggesøknad/reguleringsplan slik at byggemelding følges av situasjonsplan som viser plassering av bygninger på tomta, terrengtilpasning av bygninger og adkomstvei, størrelse og bygningshøyde og annen arealdisponering i forbindelse med utbygging.
- Eksisterende vegetasjon bør ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og opparbeidet adkomstveg, parkering og nødvendig uteareal rundt bolig. Trasé for vann, avløp og kabler som ikke legges langs vei, skal istandsettes med stedegen vegetasjon.
- Farge og materialbruk bør være dempet. Der det ikke strider mot intensjonen om visuell demping, bør det søkes å brukes farger og materialer som gjenspeiler tradisjonell og lokal byggeskikk. Materialbruk og farger bør spille sammen med omgivelsene og være naturtilpasset. Signalfarger bør unngås, også på bygningsdetaljer. Imidlertid må det gjøres en helhetlig vurdering i valg av farge. Enkelte kulturmiljøer, som for eksempel langs kysten, kan være tjent med bruk av farger som gjenspeiler tradisjonell byggeskikk selv om dette ikke er visuelt dempede uttrykk.

Sårbare områder

Utfordring

- Spredt utbygging med boliger kan komme i konflikt med spesielt sårbare områder med høy verdi for biologisk mangfold, kulturlandskap, kulturmiljøer og kulturminnelokaliteter og vassdragsnære områder.
- Plassering av ny spredt utbygging kan gi konflikt i forhold til friluftsinnteresser i form av eksisterende stier, etablerte ferdselsårer og historiske veifar, og ved plassering ved innfallsporter til markaområder. Plassering av ny bebyggelse i utmark kan fungere som visuelle bremseklosser for ferdsel.

Virkemiddel

- I forbindelse med utarbeiding av kommuneplan må man unngå å lokalisere områder for spredt utbygging i tilknytning til sårbare områder mht. naturverdier, landskapsverdier, kulturminneverdier og friluftsinnteresser. Det bør utarbeides landskapsanalyser over de områder hvor man ønsker å lokalisere spredt utbygging for å kartlegge hvor plassering av ny bebyggelse bør unngås.
- Retningslinjer for spredt utbygging i kommuneplanen.

Retningslinjer – sårbare områder

Overordnet planlegging:

Verdifulle landbruks-, natur-, friluft, landskaps- og kulturminneområder skal bevares mest mulig sammenhengende. Biologisk mangfold skal vektlegges i de kommunale planene. Kulturminner og kulturmiljø skal være en integrert del av areal-, miljø- og ressursplanleggingen, i kommunene og på regionalt nivå.

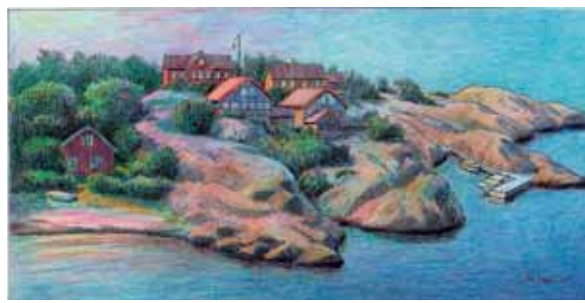
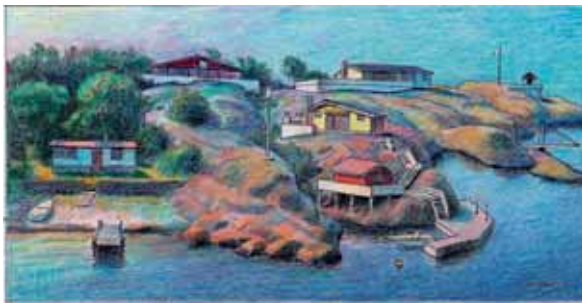
Hva som regnes som spredt utbygging, framkommer av fylkesplanens retningslinjer.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Spredt utbygging må skje i henhold til fylkesplanens retningslinjer og kan bare skje under forutsetning av at den ikke kommer i konflikt med friluftsinnteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturminneområder, verdifulle landskap eller trafiksikkerhetshensyn. Spredt utbygging skal ikke skje på dyrka mark. Det bør settes av tilstrekkelige korridorer i tilknytning til etablerte ferdselsårer for friluftsliv i LNF-områdene, som stier, skiløyper m.m. hvor spredt utbygging ikke skal være tillatt.
- Farge- og materialbruk og tilpasning til lokal byggeskikk bør spesielt vektlegges i kulturlandskapsområder.



Bra tilpasset spredt utbygging. Ny spredt bebyggelse er tilpasset den gamle bygningen til venstre i formspråk, farge og materialbruk, og bygningene danner et naturlig hele. Ferdselsinteressene er ivaretatt ved at privat område er tydelig avgrenset med et steingjerde som samtidig beriker landskapsbildet. Foto: Oskar Puschmann



Illustrasjonen viser til venstre hvordan bebyggelse i strandsonen ikke bør legges og til høyre hvordan man kan få et bedre resultat gjennom tilbaketrukket plassering og dempet farge og materialbruk. Illustrasjon : Vidar Asheim



Skjemmende gjerde ned til strandlinjen ved Herfjell. Foto: Vidar Asheim

2.6 Kystsone og vassdragsnære områder

Kystlandskapet skal i størst mulig grad skjermes mot inngrep som kan forandre dets karakter. Ueberørte områder skal holdes intakte, og all utbygging må underordnes det helhetlige landskapsbildet. Med unntak av eksisterende tettsteder og regionale satsingsområder for reiseliv skal det som hovedregel ikke foretas bygningsmessige inngrep i områder som er synlige fra sjøen. Gjengroing av kystlandskapet må unngås og motvirkes gjennom hensiktsmessige tiltak.

Dette er målet for kystlandskapet i Østfold, slik det er formulert i Kystsoneplanen for Østfold. Bakgrunnen

for byggeforbud i kystnære områder og en restriktiv holdning til nye tiltak i strandsonen, er at strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser, spesielt ferdsels- og friluftsinnteresser, landskapshensyn og verneinteresser.

Utfordringer

- Styring av utviklingen i områder som er lagt ut som byggeområder i kommuneplanene. Kommunen må nøye vurdere hvilke områder som skal være byggeområder i kommuneplan.
- Tiltak i strandsonen som tilbygg, store hytter og boliger og tekniske installasjoner kan virke privatiserende og ha uheldig fjernvirkning, spesielt det åpne kystlandskapet er sårbart.
- Stor etterspørsel etter havneplasser for fritidsbåter fører til at stadig nye arealer søkes regulert til fritidsbåthavner. Slik virksomhet innebærer en ressurs for lokalsamfunn langs kysten, men gir en rekke utfordringer i forhold til estetikk, ferdselsinteresser og naturverdier, kystlandskapet og kulturminneverdier langs kysten. Lignende utfordringer

kan knyttes til de større vassdragene i fylket, spesielt Haldenvassdraget.

- I tillegg til å virke privatiserende og til hinder for allmenn ferdsel er en rekke tekniske installasjoner og løse gjenstander som plasseres i strandsonen med på å gi strandlinjen et rotet uttrykk som bryter med de naturlige landskapsformasjonene. Tekniske installasjoner kan være gjerder, flaggstenger, plattinger, skilt og stolper. Løse gjenstander som gjerne plasseres ut permanent, er evt. benker, bord, stoler, blomsterpotter, sittegrupper, seilbrett og grillplasser.
- Vegetasjonsbruk som endrer landskapsbildet som plen og hageplanter blir svært synlig i kystsonen. Dette er fremmed vegetasjon som skiller seg vesentlig ut fra den naturlige skrinne kystvegetasjonen. Det anlegges plen og plantes vegetasjon til hinder for ferdsel rundt plattinger, kløfter og groper gjenfylles og sås til, og noen steder erstattes strandenger med gressplen.
- Lysbruk kan være spesielt uheldig nær strandlinjen da dette kan gi vesentlig fjernvirkning.
- Gamle tråkk og stier eller skogsveier som opparbeides til kjørbær standard med både utvidelse i bredden og kraftige fyllinger
- I enkelte områder er det brygger til nesten hver eiendom slik at det legges beslag på lange strekninger. Bryggene er ofte uensartet i uttrykk og bidrar til et urolig bilde langs strandlinjen. En del eldre bryggeanlegg kan likevel være illustrerende for kystkulturen på stedet.
- Hvitt brukes mye i kystsonen og fremtrer som en signalfarge på f.eks. bygg, hytter, gjerder og flaggstenger.
- Gammel bebyggelse er lagt skjermet langs kysten i viker og lignende. Ny bebyggelse gis gjerne en fremtredende plass ut på odder og nes med vidt utsyn og markert fjernvirkning

- Det hogges ut utsiktskorridorer i stedets vegetasjon som er med på å eksponere bebyggelse mot sjøen.

Virkemidler

- Kommunen må være restriktiv i å legge områder som byggeområder i kommuneplan; i eksisterende byggeområder bør det være klare føringer for hvor det skal være tillatt med ytterligere fortetting og ny utbygging, og områder som er ferdig utbygget. Det bør tilstrebes klare grenser mellom byggeområder og områder som ikke skal utbygges.
- Styringsdokumenter; det bør stilles plankrav med lav terskel til ny utbygging innenfor eksisterende byggeområder i strandsonen i kommuneplan.
- Retningslinjer for fortetting og utbygging i byggeområdene langs kyst og vassdrag i kommuneplan mht. størrelse, plassering, materialbruk, fargebruk og tekniske installasjoner.
- Utarbeidelse av reguleringsplaner for større områder for fortetting.
- Videreføring av byggeforbud i 100-metersbeltet langs kyst og vassdrag og føringer i kommuneplan for å begrense innvilgelse av dispensasjon; ved innvilgelse skal det stilles klare betingelser for dispensasjon mht. estetikk, landskap, fremkommelighet, og tiltak bør innebære en forbedring av eksisterende situasjon.
- Styringsdokumenter i form av kystsoneplan i kommunen, som også angir områder som er aktuelle for småbåtanlegg. Det bør være et mål å søke å samle inngrepene i større anlegg, som plasseres slik at landskap, natur- og kulturmiljøer hensyntas. Utvelgelse av områder for småbåtanlegg bør sees under ett for lengre sammenhengende kyststrekninger. Det bør legges opp til samarbeid mellom kommuner som grenser til samme vassdrags og sjøområder.



Landskapstilpasset hyttebygging i strandsonen, Søndre Hankø. Foto: Lars Ole Klavestad

Overordnet planlegging:

Kommunen skal peke ut områder for etablering av småbåtanlegg langs kyst og vassdrag i forbindelse med rullering av kommuneplanen. Kommunen bør søke samarbeid med regionale myndigheter og kommuner som grenser til samme kystlinje eller vassdrag for å avklare behov og legge strategier for utbygging av småbåtanlegg.

I kommuneplanen skal det gis retningslinjer og stilles plankrav med hensyn til ny utbygning og forsettingsprosjekter i strandsonen. Det bør utformes retningslinjer mht. byggehøyde, farge- og materialbruk, og maksimalt tillatt størrelse, samt angis kriterier for lokalisering av ny bebyggelse. I henhold til ny plan- og bygningslov skal dispensasjonspraksis innskjerpes.

Tiltakshavers ansvar:

Ved påbygg og nybygg i strandsonen skal tiltakshaver sørge for at det foreligger faglig redegjørelse for tiltakets estetiske virkning i forbindelse med plan- eller byggesaksbehandling. Det skal redegjøres for estetisk utforming av bygninger og anlegg, og konsekvenser for natur- og landskapsverdier, kulturminneverdier og eventuell fjernvirkning.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Landskapshensyn ved tilbygg og nybygg. All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Tiltak skal utformes slik at de i minst mulig grad endrer bebyggelsens fjernvirkning.
- Det bør tas spesielt hensyn til områder som er foreslått vernet og landskap av regional betydning. Kommunenes planer og registreringer av verdifulle landskap og biotoper legges til grunn.
- Bebyggelsen i strandsone og langs vassdrag bør ikke overstige 1 etasje unntatt i de tilfeller en høyere bebyggelse gir bedre tilpasning til lokal, eksisterende bebyggelse på stedet. Bolighus, landbruksbebyggelse og næringsbygg kan ha andre tradisjoner for byggeskikk enn fritidshus, og derfor kan det også være andre hensyn som er førende.
- Ny bebyggelse må tilpasses til eksisterende bebyggelse ved fortetting, nybygg og ombygging,

særlig i særegne kulturmiljøer og områder for reiselivssatsning.

- Størrelse på bebyggelse bør begrenses ut fra hensyn til fjernvirkning og privatiseringseffekt
- Fasadelengde mot sjøen bør være kortest mulig.
- Høyde, takform, materialvalg og fargesetting må være slik at bebyggelsen ikke stikker seg ut. Materialer og farger skal være naturtilpassede og signalfarger skal unngås, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Imidlertid kan man i enkelte kulturmiljøer være tjent med bruk av mer framtrede farger for å ivareta tradisjonell byggeskikk. Materialer må være ikke-reflekterende, og nye store vindusflater bør unngås.
- Ved endring av bestående bebyggelse må både eksisterende og ny bebyggelse alltid dokumenteres i søknaden – både med plantegninger og fasadeoppriss.
- Veranda, terrasse og uteplass skal tilknyttes bygninger, tilpasses det naturlig eksisterende terreng og legges lavest mulig.
- Oppføring av frittliggende terrasser og opparbeidet uteplass skal unngås.
- Unngå frittstående lykter og installasjoner som flaggstenger og frittliggende plattinger
- Utvidelse av eksisterende adkomstveier og anlegg av nye veier, parkeringsplasser eller gangstier skal unngås. Unntatt fra dette er om tustier og parkeringsplasser tilrettelegges for bedre adkomst for allmennheten til friluftsområder.
- Løse gjenstander bør ikke plasseres synlig i strandsonen.
- Det bør søkes unngått bruk av hageplanter og plen i utmark.
- Eksisterende vegetasjon bør bevares; spesielt skjermvegetasjon og vegetasjon som skiller mellom innmark og utmark
- Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder og levegger skal unngås. Det kan vurderes innhegning dersom dette fremmer lokal, tradisjonell byggeskikk og ikke hindrer allmennhetens tilgjengelighet.
- Båtopplag skal ha en plassering som gir minst mulig fjernvirkning. Det bør stilles krav om skjerming f.eks. i form av vegetasjonsbelter.

2.7 Vegetasjon i landskapet

Utfordringer

- Mangel på helhetlig bruk av vegetasjon som romdannende element i randsonene rundt byer og tettsteder og i landbrukets kulturlandskap

- Fjerning av viktige randsoner for landskapsbilde, grønnsstruktur og som grunnlag for å opprettholde biologisk mangfold i områder med stort utbyggingspress, og som følge av mangel på helhetlig planlegging.
- Åpne gater i skogsterreng i forbindelse med udif-

Overordnet planlegging:

I kommuneplanen skal det legges føringer for bevaring av viktige grøntdrag og enkeltstående vegetasjonselementer i den overordnede grønnstrukturen. Vegetasjonssoner og enkeltstående vegetasjonselementer av stor betydning for landskapsbildet som bør bevares, utpekes i forbindelse med rullering av kommuneplan eller delplan og utarbeiding av grønnstrukturplaner.

I forbindelse med utarbeiding av kommunedelplaner for randsoner rundt byer og tettsteder, og større helhetlige områdeplaner bør det utarbeides grønnstrukturplan som kan bidra til å strukturere estetisk sammensatte omgivelser og binde grønnstrukturen sammen. Områder det bør utarbeides grønnstrukturplan for utpekes ved rullering av kommuneplan.

Tiltakshavers ansvar:

Ved nye byggetiltak eller ved fortetting innenfor eksisterende byggeområder er det tiltakshavers ansvar å innhente informasjon om eller å kartlegge eventuelle vegetasjonsverdier som eksisterer i området. Slike verdier kan være registrert i grønn-

strukturplaner som omfatter området, eller i forbindelse med registrering av historiske bygninger og anlegg. Tiltakshaver har ansvar for at verdifull vegetasjon ivaretas og integreres ved nye utbyggingstiltak.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- I randsonene rundt byer og tettsteder og i landbrukets kulturlandskap skal romdannende vegetasjon som skogkanter og vegetasjonskanter søkes bevart, og bør det legges til rette for å etablere slik vegetasjon der det mangler, spesielt i forhold til tettstedsavgrensning og for å binde sammen grønnstruktur
- Det skal tas spesielt hensyn til gamle trær og vegetasjon som kan bidra til strukturering av sammensatte estetiske områder og som er viktige estetiske og trivselsskapende faktorer på et sted.
- Ved rydding av kraftledningstraseer skal det legges opp til differensiert skjøtsel slik at vegetasjon som ikke kommer i konflikt med linjeføring og som bidrar til at inngrep i naturlandskapet begrenses får stå f.eks. einer, hyll og andre lave trær og buskvekster.



Alleer og vegetasjonssoner former kulturlandskapet, Berby, Halden. Foto: Vidar Asheim



Differensiert skjøtsel ved linjerydding i Moss. Foto: Vidar Asheim

ferensiert skjøtsel langs kraftlinjer. Slike gater kan være synlige på stor avstand. Temaet er spesielt viktig i tilknytning til verdifulle kulturlandskap og verdifulle kantsoner.

- Skjøtselutfordringer med hensyn til å hindre gjengroing av særegne kulturlandskapstyper, og bevaring og skjøtsel av viktige vegetasjonselementer som gamle trær, tregrupper og alléer.
- Det nasjonale Q3-programmet for overvåking av endringer i kulturlandskapet som er utført av Norsk institutt for skog og landskap (tidligere Nijos), viser at det er en årlig reduksjon i lengden alleer og trerekker i Østfold. Likeledes vises en nedgang i lengde vegetasjonslinjer, som er tynne striper med villeng eller busker som er en vanlig markering av delene mellom teiger i de mer åpne delene av landskapet. Vegetasjonslinjer bidrar med variasjon i landskapet.

Virkemidler:

- Utarbeidelse av stedsanalyse og grønnstrukturplan er nyttige hjelpemidler i arbeidet med å få orden på estetisk sammensatte omgivelser på en helhetlig måte bl.a. gjennom enkle tiltak for å binde grønnstruktur sammen. Grønnstrukturplaner bør utarbeides av fagkyndige.
- Retningslinjer i kommuneplan for bevaring av randsoner og viktige områder med vegetasjon, med føringer for bruk av vegetasjon som romdannende element, f.eks. randvegetasjon, skjermvegetasjon, alléer og vegetasjonsgrupper. Overordnet grønnstruktur bør vises i kommuneplanens arealdel eller i form av temakart til kommuneplan
- Differensiert skjøtsel langs kraftlinjer; vegetasjon som ikke kommer i konflikt med linjeføring bør få stå, f.eks. einer, hyll og andre lave trær og buskvekster.
- Registrering av gamle trær og bevaringsverdig vegetasjon som skogbryn og edelløvskog, randsoner, eikelunder, gamle hagemarker, enger, og alléer og hage- og parkanlegg, i forbindelse med utarbeiding av grønnstrukturplaner.
- Vern av vegetasjon gjennom regulering.
- Krav om utomhusplan i forbindelse med plan- og byggesaker. Ved regulering av næringsformål og



Gammelt veifar blir verdifull turvei. Bolærene, Vestfold. Foto: Vidar Asheim

offentlige formål bør det være krav om at det settes av vegetasjonsbelter f.eks. i form av regulering til parkbelte i industriområder. Utomhusplaner bør på samme måte som grønnstrukturplanen, utarbeides av fagkyndige.

- Informasjon til brukerne om prinsipper for skjøtsel av f.eks. gamle trær for å hindre fare, og bevaring og foredling av f.eks. edelløvskog, gamle tregrupper og alleer gjennom skjøtsel
- Skjøtsel for å hindre gjengroing i utpekte områder, f.eks. gammel beitemark og enger. Temaet tas opp i Handlingsplanen for Østfolds kulturlandskap.

2.8 Historiske objekter og anlegg

Kulturminneloven danner grunnlaget for forvaltningen av kulturminner. I loven defineres kulturminner og kulturmiljøer som følger:

Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjoner til.

Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.

Nyere tids kulturminner er kulturminner fra 1537 og fremover. Kulturminner eldre enn dette er automatisk fredet gjennom kulturminneloven, og benevnes automatisk fredete kulturminner.

Loven presiserer videre:

Etter denne lov er det de kulturhistoriske eller arkitektoniske verdifulle kulturminner og kulturmiljøer som kan vernes.

Det er sentral og regional kulturminnemyndighet som avklarer kulturminnenes verdi i nasjonal og regional sammenheng, gjennom fastsatte prosedyrer. Kommunen forvalter kulturminner av lokal verdi, og kan legge føringer for bevaring av lokale kulturminner gjennom den kommunale planleggingen. Nasjonale og regionale kulturminneverdier skal også innarbeides i kommunale planer.

De nasjonale og regionale kulturminneverdiene forvaltes gjennom lovverket og det er den regionale kulturminnemyndighet som utøver forvaltningen, og kulturminner av nasjonal og regional verdi er bl.a. registrert i fredningslister. I Østfold er det satt i gang arbeid med en egen fylkesdelplan for kulturminner som vil gi føringer for forvaltningen i fylket.

Den kommunal forvaltningen av kulturminneverdiene gjøres på grunnlag av den kommunale planleggingen i form av bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen, og ved utarbeiding av f.eks. kulturminneplan. En slik kulturminneplan kan bl.a. gi føringer for tilpasning av ny utbygging i til eksisterende kulturminneverdier og bevaring, og samtidig peke ut områder som inneholder kulturhistoriske verdier som bør bevares. Slike styringsdokumenter er viktige for å ivareta disse verdiene og for å gi utbyggere forutsigbarhet.

Stedsidentitet knyttet til kulturminneverdiene

Utfordringer:

- Å bevare kulturmiljøer som miljøskapende og identitetsskapende elementer i områder med stort utbyggingspress bl.a. i forhold til nye krav om arealutnyttelse.
- Bevare kulturminner ut fra kulturhistorisk egenverdi.
- Få til estetisk gode løsninger for tilpasning av ny bebyggelse til eldre kulturmiljøer og bygningsmiljøer som ivaretar de kulturhistoriske objektenes egenart på en god måte.
- Unngå at ny bebyggelse blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige bygningsmiljøer.

Virkemidler:

- Overordnede styringsdokumenter som kommunedelplan i form av kulturminneplan
- Regulering og helhetlige områdeplaner med spesialområde bevaring, med retningslinjer for utbygging og tiltak innenfor områdene som spesielt hansyntar kulturminneverdiene. Hva som er viktige kulturminner og kulturmiljøer avklares med kulturminnemyndighet og gjennom utarbeiding stedsanalyse. Stedsanalysen bør inneholde følgende hovedtema; historisk utvikling, natur og landskap, bebyggelsens organisering, vei- og gatestruktur og registrering av bygninger og andre enkeltelementer. Estetiske kvaliteter skal fremheves.
- Synliggjøre kulturminner og kulturmiljøer på stedet ved hjelp av helhetlige grep og god planleg-

ging, skjøtsel, vedlikehold og ved skilting og merking.

Kartlegging og informasjon

Utfordringer:

- Endrede grunnforutsetninger som strukturelle samfunnsendringer og strukturendring i landbruket, utbygging av infrastruktur og endret bosetningsmønster
- Historiske objekter i kulturlandskapet forsvinner pga mangelfull kartlegging, fordi kunnskap om kulturminner ikke er systematisert og ikke blir formidlet, pga manglende vedlikehold, og manglende skjøtsel som kan resulterer i at kulturminner gror igjen og blir skadet
- Mangelfull kartlegging og vern av de nyeste kulturminnene, f.eks. samtidsarkitektur og arkitektur fra 1900-tallet, industriarkitektur og tekniske anlegg

Virkemidler:

- Registrering av kulturmiljøer, kulturlandskap og enkeltobjekter, sikring gjennom bevaring og vern, og planer for systematisk skjøtsel og vedlikehold
- Informasjon og bevisstgjøring omkring kulturmiljøenes verdi for å skape gode lokalmiljø og for å underbygge stedsidentitet og historisk forankring.
- Stimulere til ny bruk av eldre bebyggelse som er viktig for stedsidentitet; bevaring gjennom bruk.
- Historiske veifar og kulturlandskap integreres i overordnet grønnstruktur og bør tas opp som eget tema i forbindelse med utarbeiding av grønnstrukturplaner. Dette vil kunne bidra til å sikre tilgjengeligheten til kulturlandskapet.
- Kartlegging av nyere tids kulturminner, f.eks.:
 - Festningslandskap og andre militærhistoriske anlegg, jfr forsvarrets landsverneplan
 - industrihistorie
 - nyere arkitekturhistorie (funkis, modernisme, postmodernisme mm)
 - tekniske anlegg som f.eks. broer, veganlegg og jernbane
 - monumenter, herunder bygninger med symbolsk verdi som rådhus, kirke mm.



Retningslinjer – historiske objekter og anlegg

Overordnet planlegging:

I forbindelse med rullering av kommuneplan skal kommunen avklare om det er behov for å utarbeide kulturminneplan, og utpeke områder og temaer som bør inngå i en slik plan. I forbindelse med utarbeiding av slik kulturminneplan skal det blant annet tas opp til vurdering om enkeltbygg skal vernes etter kulturminneloven. Planen bør også angi kulturminneområder, enkeltobjekter av kulturhistorisk verdi og bevaringsverdige bygningsmiljøer som bør vurderes vernet gjennom regulering.

Kulturminneplanen bør peke ut områder som skal bevares og angi omfang og art av eventuell utbygging i tilknytning til kulturmiljøer og angi hvor det ikke skal være tillatt med videre utbygging.

Tiltakshavers ansvar:

I alle plan- og byggesaker har tiltakshaver ansvar for å innhente informasjon om eventuelle kulturhistoriske verdier i området. Ved utbygging som berører områder med kulturhistoriske verdier, skal tiltakshaver utarbeide reguleringsplan med bestemmelser som ivaretar kulturminneverdier som

f.eks. bygningsmiljøer og historiske strukturer. Verneverdi og behov for regulering til bevaring må avklares med kulturminnemyndighet. Tiltakshaver er ansvarlig for at kulturminneverdiene også ivaretas ved gjennomføring av tiltak.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Estetisk redegjørelse for tiltakets forhold til omkringliggende bebyggelse og miljø mht. volum og byggehøyder
- Materialbruk og fargebruk
- Redegjørelse for utforming av uteområder med arealer for adkomst, parkering og oppholdsarealer
- Bevaring av vegetasjon og viktige vegetasjonselementer som gamle trær og alléer eller trereker, og etablering av ny vegetasjon. Dette skal sikres i plan og bestemmelse. Gamle trær med kulturhistorisk og estetisk verdi kan reguleres til bevaring.
- Ny bebyggelse skal ikke utformes slik at den blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger, bygningsmiljøer og kulturmiljøer.



Gammel industri med ny bruk med tilpasset ny bygningsmasse. Møllebyen Moss. Foto:Lars-Ole Klavestad

Del 3 • Retningslinjer – en samlet oversikt



Retningslinjer

3.1 Randsonene rundt byer og tettsteder

Helhetlig planlegging

I områder med behov for opprustning og strukturering og ved fortetting i randsoner til byer og tettsteder i kommunen, bør det utarbeides kommunedelplaner med klare bestemmelser for estetikk.

Slike planer bør utarbeides på tvers av kommunegrenser der avgrensningen av områdene tilsier at dette er naturlig.

Det bør særlig vektlegges å utarbeide helhetlige planer i form av kommunedelplan i tilknytning til viktige innfartsårer til byer og tettsteder i kommunen.

Områder i randsonene hvor det bør utarbeides kommunedelplan, skal utpekes i forbindelse med rulling av kommuneplanen.

Tettstedsgrense

Overordnet planlegging:

I kommuneplan skal det settes av tettstedsgrenser som definerer langsiktige grenser mellom arealer for videre utbygging og tettstedsutvikling, og områder som skal holdes fri for utbygging ut fra hensyn til natur-, landskapsverdier og jordvern. Tettstedsgrensen skal bidra til å skape klare by- og landskapsrom. Tettstedsgrensen er utformet slik at man unngår uheldig spredning av bebyggelse langs viktige innfartsårer og slik at man unngår forming av båndbyer. Det bør settes av brede byggefrie soner langs vegnettet frem til byer og tettsteder.

Større rekreasjonsområder ved byer og tettsteder med landskaps- og friluftsverdi som ikke ønskes utbygget, bør i kommuneplanens arealdel sikres gjennom formål LNF- med særlige friluftsinnteresser eller spesialområde friluftsliv. Det bør i slike områder gis retningslinjer for driften av landbruksvirksomhet og skogbruksdrift for å stimulere til skjøtelsesmetoder som ikke kommer i konflikt med friluftsinnteressene.

Stedsidentitet og steds karakter

Overordnet planlegging:

Ved alle større byggeprosjekter, fortettingsprosjekter og infrastrukturtiltak som større vegutbygginger, bør kommunen stille krav om at det skal utarbeides stedsanalyse. Denne skal bl.a. omfatte en landskapsanalyse når dette er hensiktsmessig. Analysen gjøres som en del av planarbeidet med kommunale planer for å systematisere kunnskap om natur- og landskapsverdier på stedet, historie, nåværende situasjon og fremtidsmuligheter.

Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhouetter som kan danne en naturlig avgrensning av tettstedet og landskapsrom på stedet.

Tiltakshavers ansvar:

Tiltakshaver har ansvar for at det ved plan- og byggesaker inngår en faglig utført redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene, og til fjernvirkning. Det er spesielt viktig at tiltakets estetiske sider belyses ved reguleringsendring eller søknad om dispensasjon.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Kulturmiljøer og verneverdig bebyggelse skal i størst mulig grad bevares og inngå i en helhet ved nye byggeprosjekter som miljøskapende og identitetsskapende element på stedet. Faglig vurdering skal innhentes fra kulturminnemyndigheten.
- Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelsesmønster og landskapsform styrkes. I dette ligger blant annet å bygge videre på eksisterende strukturer på stedet som kvartalsstruktur, hovedakser, byggehøyder og -volum, som kan skape orden og identitet. Det innebærer også å ta spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot offentlige møteplasser, ferdselsårer og kulturmiljøer slik at disse blir understreket og forsterket.
- Det bør legges særlig vekt på estetikk i bygningers form, fasade og materialvalg.
- Viktige vegetasjonselementer i randsoner til byer og tettsteder skal bevares og videreutvikles for å skape orden og struktur, skjærme og skille ulike typer arealbruk. Trekker brukes for å understreke viktige linjer, gi struktur og grønt preg.
- Store enkelttrær og vegetasjonsbremmer som representerer estetiske kvaliteter på stedet og er viktige som trivselskapende faktorer skal bevares.

Grønnstruktur, parker og møteplasser

Overordnet planlegging:

I forbindelse med rulling av kommuneplanen bør det utpekes områder hvor det bør utarbeides grønnstrukturplaner for randsonene ved byer og tettsteder som kan bidra til å strukturere områdene.

Tiltakshavers ansvar:

Tiltakshaver plikter å kartlegge eksisterende grønnstruktur og gjøre rede for hvilke tiltak som skal gjennomføres for å etablere ny og videreutvikle grønnstrukturen på stedet, og for å gi gode uteområder ved alle byggeprosjekter.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Ved utarbeiding av planer for større områder i byenes randsoner skal det legges opp til gode plassdannelser der dette er naturlige samlingspunkt i området, f.eks. i tilknytning til butikk og andre servicetilbud. Det må legges vekt på å utvikle kvalitativt gode offentlige fellesrom. Arealer

som kan skape intern sammenheng i et område og knutepunkter prioriteres.

- Grønnstrukturen må forme et internt nett av ferdssåre for gående og syklende som er knyttet sammen med gjennomgående gangveier. Hensyn til trafiksikker skolevei skal spesielt vektlegges. Grønnstrukturen skal ivareta behov for gode lekearealer, visuell avskjerming, ivareta biotoper og bidra til gode opplevelser av nærmiljøet.
- Det skal redegjøres for bruk av vegetasjon som kan være romdannende og trivselsskapende, behov for skjermvegetasjon og vegetasjon brukt for å skille ulike typer arealer fra hverandre.
- Lukkede og lange ubrutte fasader bør i størst mulig grad søkes unngått, særlig mot offentlige fellesrom.
- Ved utvikling av felles uterom og møteplasser, skal det legges vekt på å bevare og videreutvikle vegetasjonselementer som vegetasjonssoner og store enkelttrær som miljøsskapende faktor som kan bidra til å skape gode plassdannelser, strukturere og skjerme.
- Ved utvikling av offentlige uterom, turveier mm. bør ulike typer belysning vurderes som er lav og/eller avblendet, og som kan bidra til rikere opplevelser av tur- og rekreasjonsområder.
- Ansvar for skjøtsel og drift av grøntområder må avklares.

Grå arealer

Overordnet planlegging:

I kommunedelplan eller større områdeplaner i byenes randsoner bør det være krav om utarbeiding av detaljplan som redegjør for bruk og utforming av alle arealene innenfor planområdet som ønskes utbygget. Detaljplanen skal vise plassering av bebyggelse, adkomst, parkering og vegetasjonssoner.

I den overordnede arealplanleggingen i kommunen bør det stilles krav om at det i tilknytning til byggeområder for næring skal reguleres inn vegetasjonssoner og buffersoner i form av f.eks. parkbelter for å sikre nødvendig opparbeiding av utearealene mht. til estetikk og skjerming. For at parkbeltene skal ha god virkning, er det nødvendig at de utarbeides med en romslig dimensjon.

Tiltakshavers ansvar:

Ved nybygging, utvidelse eller bruksendring til ny virksomhet i næringsområder og områder for offentlige formål, og ved utarbeiding av arealplaner, skal tiltakshaver gi en faglig redegjørelse for bruk og utforming av utearealer f.eks. gjennom utarbeiding av utomhusplan der dette er hensiktsmessig.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- I forbindelse med utarbeiding av plan eller byggesøknad ved etablering av virksomhet som krever store utearealer til parkering, trafikkmanøvrering og

lagring, skal det vurderes og redegjøres for forming av arealene og bruk av vegetasjon, kantmarkering og terrengsprang egnet til å bryte opp og strukturere store ubrutte flater. Det bør inngå arealer for opparbeiding av vegetasjon som kan bidra til å strukturere arealene, skjerme og være romdannende. Det bør benyttes vegetasjon i treskikt. Planer for grøntanlegg bør utarbeides av fagkyndige. Kommunen bør sikre ferdigstilling av grøntanlegg ved å ta inn rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen for hele området.

- Ved opparbeiding av parkeringsarealer eller etablering av virksomheter som krever store flater, bør de ulike arealene klart avgrenses med kantmarkering og vegetasjon slik at arealer med ulike funksjoner skilles og slik at helhetsinntrykket innenfor sammenhengende områder blir ryddig og strukturert. Det er viktig å visuelt skille ulike trafikkarealer, spesielt fotgjengerarealer fra øvrige trafikkarealer.
- I større næringsområder skal det søkes å motvirke barrierer i form av lange gjerder og store trafikkarealer, og det skal legges til rette for stier og forbindelseslinjer der det er behov for gjennomgående gang- og sykkelarealer.
- Ansvar for skjøtsel og drift av grøntområder må avklares.

Reklame/lys

Overordnet planlegging:

Ved utarbeiding av kommunedelplan for randsoner, skal det legges føringer for bruk av skilt, reklame og belysning gjennom retningslinjer. Det bør vurderes og eventuelt pekes ut områder hvor det må utarbeides skilt- og belysningsplan som redegjør for behov for belysning, samt utforming og plassering av lys, skilt og reklameinstallasjoner. Skiltplan bør inngå i beskrivelse av bygningers fasader i sentra, ved større byggetiltak og langs større samferdselsårer.

Tiltakshavers ansvar:

I alle plan- og byggesaker for næringsområder skal tiltakshaver sørge for en faglig redegjørelse for bruk av skilt, reklame og belysning, eventuelt som del av utomhusplan. Ved planlegging og utbygging av større sammenhengende næringsområder skal tiltakshaver utarbeide skilt og belysningsplaner.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Skilt og reklameinnretninger skal utformes slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og omgivelsene, og eksponering mot gjennomgangstrafikk og store landskapsområder bør unngås.
- Frittstående reklameinnretninger og flagg/vimpler skal unngås.
- For større næringsområder eller detaljhandelsparker skal det tilstrebes å samle informasjon om be driftene gjennom normert visning. Dette innebærer at det settes opp informasjonsskilt langs

viktige samferdselsåre eller ved adkomst til næringsområdet, og at eventuell reklame kun vises ved den enkelte bedriften uten å eksponeres ut mot viktige samferdselsåre eller å gi uheldig fjernvirkning mot tilgrensende områder.

- Innenfor større naturlig sammenhengende områder skal det tilstrebes enhetlig bruk av lysarmaturer og vegmøblering.

3.2 Landskapet langs hovedvegnettet og jernbane

Opplevelse av Østfoldlandskapet

Overordnet planlegging:

I forbindelse med rullering av kommuneplan bør kommunen i samråd med vegmyndighet og reiselivsorganisasjoner peke ut områder langs hovedvegstrekinger og prioriterte vegstrekinger for reiselivssatsing, hvor det skal legges særlig vekt på å opprettholde og videreutvikle landskapsopplevelse bl.a. ved at kulturlandskapets estetiske verdier pleies. Det bør identifiseres virkemidler for å oppnå dette målet, f.eks. i form av rydding av kratt og skog for å opprettholde fine utsiktspunkter og lengre strekninger med utsyn, eller etablering av skjermvegetasjon der dette er hensiktsmessig. Skjermvegetasjon kan være både trær og busker. Det bør også vurderes naturlige plantninger, det vil si en kombinasjon av viltvoksende trær og busker. Det bør pekes ut strekninger som skal holdes åpne og fri for ny bebyggelse.

Kommunen bør i samarbeid med vegmyndighet og reiselivsorganisasjonene peke ut områder hvor det bør legges til rette for rasteplasser som skal gis en god utforming og som ved sin plassering kan bidra til en positiv eksponering av landskap og sted.

Tiltakshavers ansvar:

Ved utbyggingsprosjekter der det stilles krav om støyskjerming, er tiltakshaver ansvarlig for fagkyndig utarbeidet detaljplan. Detaljplanen skal redegjøre for tiltakets plassering, form, farge og materialbruk, samt forhold til omgivelsene.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Ved nødvendige støyskjermingstiltak skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvalitet og forhold til omgivelsene mht. omfang, materialbruk og fargevalg i samarbeid med vegmyndighet der dette er aktuelt. Det bør tilstrebes variasjon mellom skjermvoll, skjermvegg, vegetasjon og områder som holdes åpne, i intervaller som er tilpasset kjørehastighet på strekningen.
- Støyskjerming og vegetasjon bør tilpasses landskapet, f.eks. ved at det brukes stedegne vekster som kan bidra til å underbygge landskapskarakteren.

- Ny bebyggelse bør legges bak eksisterende støyskjermer.
- Skjemmende bruk av skilt, reklame og lyseffekter som eksponeres mot hovedvegnettet bør unngås. All bruk av skilt, reklame- og lysinstallasjoner som eksponeres mot gjennomfartsåre skal vurderes.

Stedsidentitet/orientering i landskapet

Overordnet planlegging:

Kommunen bør i forbindelse med rullering av kommuneplan, søke samarbeid med vegmyndighet og reiselivsorganisasjoner for å forme strategier for hvor og hvordan man best kan markere viktige innfallsporter til region, by, tettsted eller andre viktige områder av betydning for reiseliv og som er viktige identitetsbærere i kommunen.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Viktige innfallsporter til region, by eller tettsted bør markeres f.eks. gjennom bruk av kustnerisk utsmykning som sier noe om stedet, eller andre elementer som vegetasjon og naturformasjoner som er særegne for stedet.
- Gløtt eller utsyn mot byer og tettsteder som passer skal vies spesiell oppmerksomhet mht. utforming og opparbeiding
- Spesielle landemerker bør fremheves.
- Utforming av kryss og avkjørsler fra hovedvegnettet bør signalisere at det er en by eller et tettsted man kommer til gjennom grad av opparbeiding og f.eks. utsmykning som symboliserer stedet.

3.3 Næringsbygg og næringsarealer

Overordnet planlegging:

I kommuneplan og eventuelle kommunedelplaner bør det inngå retningslinjer for bruk av skilt, reklame og lyseffekter.

Kommunen bør stille krav om utarbeiding av skiltplan og belsningsplan som redegjør for all bruk av skilting og reklame ved utbygging av større helhetlige områder for næringsutvikling.

Kommunen bør i kommuneplanens arealdel stille krav om faglig redegjørelse for estetisk virkning og kvalitet i alle plan- og byggesaker i tilknytning til næringsformål. En slik redegjørelse må omhandle bygningers volum, høyde, farge- og materialbruk og forhold til omkringliggende landskap og bygninger. Det skal også redegjøres for arealene rundt bygninger og angi ulike funksjoner som skal inngå. Av trafikk-messige og estetiske grunner bør ikke industri- og næringsområder eksponeres mot motorveilandskapet. For å belyse de estetiske sider bør det stilles krav om detaljplan f.eks. i form av utomhusplan.

Tiltakshavers ansvar:

Tiltakshaver skal sørge for en faglig redegjørelse for all bruk av reklame, skilt og belysning i forbindelse med plan- og byggesaker.

Tiltakshaver har ansvar for at det ved plan- og byggesaker inngår en faglig utført redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene, og til fjernvirkning.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Bruk av skilt og andre reklameeffekter skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.
- Reklame og skilt på fasader skal ikke ha et større omfang enn nødvendig for å formidle virksomhetens navn og eventuelt logo.
- Det skal redegjøres for all bruk av belysning, og eventuell uheldig fjernvirkning skal unngås.
- Bruk av vegetasjon i form av skjermbelter, bufferoner og samplanter som egner seg til å strukturere utearealene og fungere som skjerming. Det bør tilstrebes bruk av stedegen vegetasjon der dette kan bidra til å underbygge steds karakteren.
- Det skal redegjøres for bruk av utearealer og eventuelle store grå arealer skal søkes brutt opp med vegetasjon, kantmarkeringer og terrengsprang f.eks. i form av terrengmurer.
- Ansvar for skjøtsel og drift av grøntområder må avklares.
- Det skal tas hensyn til omkringliggende landskaps- og naturverdier, og øvrig grønnstruktur i området. Store fyllinger skal unngås.
- Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene, og være romdannende.
- God formgivning i bygninger hvor volum, bygningshøyde, materialbruk, fargebruk og plassering i terreng er tilpasset omgivelsene.

3.4 Landbruksområder

Landbrukets bygninger med utearealer

Overordnet planlegging:

Kommunen skal gjennom retningslinjer i kommuneplanens arealdel og eventuelle temaplaner som omhandler tiltak innenfor landbruket, stille krav om at det gis en god og stedstilpasset utforming som tar hensyn til eksisterende bygningsmiljø, kultur- og landskapsverdier på stedet. Det må spesielt legges føringer innenfor arealer definert som regionalt viktige kulturlandskap.

Tiltakshavers ansvar:

Ved nye byggetiltak eller større ombygginger på landbrukseiendom skal tiltakshaver sørge for at det foreligger faglig redegjørelse for tiltakets estetiske virkning i forbindelse med byggesaksbehandling eller byggeomelding. Det skal redegjøres for estetisk

utforming av bygninger og anlegg, og konsekvenser for natur- og landskapsverdier, kulturminneverdier og bygningsmiljø som berøres av tiltaket.

Hensyn som skal ivaretas i plan-, bygg- og meldingsaker:

- Ved plassering av nye driftsbygninger skal det tas hensyn til eksisterende tun og bygningsstruktur på eiendommen, og nye bygninger bør søkes gitt en god tilpasning i forhold til bakgrunn, tun, topografi og vegetasjon. Der dette er mest hensiktsmessig, legges ny bebyggelse i nytt eller utvidet tun.
- Ved stor grunnflate bør mulighet for å splitte opp bygningsmasse eller lage vinkelbygg vurderes når dette kan bidra til en bedre tilpasning til terreng, landskap og øvrige strukturer på gården.
- Nye driftsbygninger i landbruket bør ha et harmonisk forhold mellom bygningsbredde, bygningshøyde og takvinkel, slik at bygningene i størst mulig grad harmonerer med tradisjonelt bygningsuttrykk på landbrukseiendommer. Forholdet mellom gesimshøyde og mønehøyde må minimum være 1:1, og takvinkel ikke være mindre enn 1:3.
- Det bør ved store nye tiltak på landbrukseiendommer utarbeides detaljplan, f.eks. i form av utomhusplan som angir plassering av bygninger, ulike driftsfunksjoner og områder for beplantning. Landskapsestetiske vurderinger bør følge slik detaljplan.
- Nye tekniske installasjoner på landbrukseiendommer som silo og gjødselkum skal gis en terrengtilpasset plassering, fortrinnsvis i en helhetlig sammenheng med eksisterende bygningsstruktur. Bruk av skjermvegetasjon i flere sjikt skal vurderes (både trær og busker).
- Vegetasjon som tuntrær, hager og vegetasjonsbremmer i tilknytning til gårdsbebyggelse bør bevares og videreutvikles, og søkes brukt som sammenbindende element mellom ulike bygningsstrukturer.
- Nye driftsbygninger skal søkes tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering.
- Ved utvikling av tilleggsnæring eller omlegging av drift på landbrukseiendommer, skal det redegjøres for og dokumenteres mulig gjenbruk av eksisterende bygningsmasse på eiendommen gjennom tilpasset ombygging eller tilbygg.

Tilleggsnæring

Tiltakshavers ansvar:

Ved utvikling av tilleggsnæring i landbruket, skal tiltakshaver sørge for at det gis en faglig redegjørelse for estetisk kvalitet og visuell virkning i landskapet ved nye byggetiltak, ombygginger og tilbygg. Det skal også redegjøres for forming og bruk av utearealer til ulike funksjoner, og mulig gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

Hensyn som skal ivaretas i plan-, bygg- og meldingsaker:

- Lysforurensning og uheldig fjernvirkning bør søkes unngått og dempes gjennom plassering og landskapstilpasning av veksthus, og ved bruk av skjermende materiale innvendig i veksthus som reflekterer lyset, og bruk av skjermvegetasjon eller skjermvoll der dette er hensiktsmessig.
- Nødvendig utendørs konstruksjoner i tilknytning til utvikling av tilleggsnæring, f.eks. inngjerding, lavvo, mm bør utformes med et formspråk, materialbruk og fargesetting som er tilpasset landskap og lokal byggeskikk.
- Uheldig fjernvirkning bør unngås.
- Ved bruk av utmarksområder i tilleggsnæring, må stedlige landskaps- og naturverdier hensyntas.

3.5 Spredt utbygging

Landskapsbildet og landskapstilpasning

Overordnet planlegging:

Omfanget og lokalisering av spredt utbygging skal defineres i kommuneplanene. Spredt utbygging skal begrenses og bare skje innenfor rammene som er gitt i fylkesplanens kapittel 5.14. I henhold til ny plan- og bygningslov skal dispensasjonspraksis innskjerpes.

Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhouetter i forbindelse med at det utpekes områder for spredt utbygging i kommuneplanen. Likeledes bør områder hvor tiltak kan få uheldig fjernvirkning eller områder som eksponeres mot vassdrag og kyst ikke avsettes til spredt utbygging.

Tiltakshavers ansvar:

Der byggverk vil få en fjernvirkning, eller lokaliseres som landemerke må tiltakshaver la utarbeide særskilt estetisk analyse.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

Ved tiltak i områder for spredt utbygging skal følgende vektlegges:

- Ved søknad om byggetiltak i områder for spredt utbygging skal det legges spesiell vekt på å vurdere tiltakets fjernvirkning. Utbygging som kan få uheldig fjernvirkning eller eksponeres mot vassdrag og kyst skal ikke tillates.
- Det må legges vekt på god tilpassing av bebyggelse i terrenget. Dette bør illustreres i forbindelse med byggesøknad/reguleringsplan slik at byggeomdeling følges av situasjonsplan som viser plassering av bygninger på tomta, terrengtilpasning av bygninger og adkomstvei, størrelse og bygningshøyde og annen arealdisponering i forbindelse med utbygging.
- Eksisterende vegetasjon bør ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger

og opparbeidet adkomstveg, parkering og nødvendig uteareal rundt bolig. Trasé for vann, avløp og kabler som ikke legges langs vei, skal istandsettes med stedegen vegetasjon.

- Farge og materialbruk bør være dempet. Der det ikke strider mot intensjonen om visuell demping, bør søkes å brukes farger og materialer som gjen-speiler tradisjonell og lokal byggeskikk. Materialbruk og farger bør spille sammen med omgivelsene og være naturtilpasset. Signalfarger bør unngås, også på bygningsdetaljer. Imidlertid må det gjøres en helhetlig vurdering i valg av farge. Enkelte kulturmiljøer, som for eksempel langs kysten, kan være tjent med bruk av farger som gjen-speiler tradisjonell byggeskikk selv om dette ikke er visuelt dempede uttrykk.

Sårbare områder

Overordnet planlegging:

Verdifulle landbruks-, natur-, friluftss-, landskaps- og kulturminneområder skal bevares mest mulig sammenhengende. Biologisk mangfold skal vektlegges i de kommunale planene. Kulturminner og kulturmiljø skal være en integrert del av areal-, miljø- og ressursplanleggingen, i kommunene og på regionalt nivå.

Hva som regnes som spredt utbygging, framkommer av fylkesplanens retningslinjer.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Spredt utbygging må skje i henhold til fylkesplanens retningslinjer og kan bare skje under forutsetning av at den ikke kommer i konflikt med friluftssinteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturminneområder, verdifulle landskap eller trafikk sikkerhetshensyn. Spredt utbygging skal ikke skje på dyrka mark. Det bør settes av tilstrekkelige korridorer i tilknytning til etablerte ferdselsårer for friluftsliv i LNF-områdene, som stier, skiløyper m.m. hvor spredt utbygging ikke skal være tillatt.
- Farge- og materialbruk og tilpasning til lokal byggeskikk bør spesielt vektlegges i kulturlandskapsområder.

3.6 Kystsone og vassdragsnære områder

Overordnet planlegging:

Kommunen skal peke ut områder for etablering av småbåtanlegg langs kyst og vassdrag i forbindelse med rullering av kommuneplanen. Kommunen bør søke samarbeid med regionale myndigheter og kommuner som grenser til samme kystlinje eller vassdrag for å avklare behov og legge strategier for utbygging av småbåtanlegg.

I kommuneplanen skal det gis retningslinjer og stilles plankrav med hensyn til ny utbygning og fortetningsprosjekter i strandsonen. Det bør utformes retningslinjer mht.. byggehøyde, farge- og materialbruk, og maksimalt tillatt størrelse, samt angis kriterier for lokalisering av ny bebyggelse. I henhold til ny plan- og bygningslov skal dispensasjonspraksis innskjerpes.

Tiltakshavers ansvar:

Ved påbygg og nybygg i strandsonen skal tiltakshaver sørge for at det foreligger faglig redegjørelse for tiltakets estetiske virkning i forbindelse med plan- eller byggesaksbehandling.

Det skal redegjøres for estetisk utforming av bygninger og anlegg, og konsekvenser for natur- og landskapsverdier, kulturminneverdier og eventuell fjernvirkning.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Landskapshensyn ved tilbygg og nybygg. All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Tiltak skal utformes slik at de i minst mulig grad endrer bebyggelsens fjernvirkning.
- Det bør tas spesielt hensyn til områder som er foreslått vernet og landskap av regional betydning. Kommunenes planer og registreringer av verdifulle landskap og biotoper legges til grunn.
- Bebyggelsen i strandsone og langs vassdrag bør ikke overstige en etasje unntatt i de tilfeller der en høyere bebyggelse gir bedre tilpasning til lokal, eksisterende bebyggelse på stedet. Bolighus, landbruksbebyggelse og næringsbygg kan ha andre tradisjoner for byggeskikk enn fritidshus, og derfor kan det også være andre hensyn som er førende.
- Ny bebyggelse må tilpasses til eksisterende bebyggelse ved fortetting, nybygg og ombygging, særlig i særegne kulturmiljøer og områder for reiselivssatsning.
- Størrelse på bebyggelse bør begrenses ut fra hensyn til fjernvirkning og privatiseringseffekt
- Fasadelengde mot sjøen bør være kortest mulig.
- Høyde, takform, materialvalg og fargesetting må være slik at bebyggelsen ikke stikker seg ut. Materialer og farger skal være naturtilpassede og signalfarger skal unngås, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Imidlertid kan man i enkelte kulturmiljøer være tjent med bruk av mer framtreddene farger for å ivareta tradisjonell byggeskikk. Materialer må være ikke-reflekterende, og nye store vindusflater bør unngås.
- Ved endring av bestående bebyggelse må både eksisterende og ny bebyggelse alltid dokumenteres i søknaden – både med plantegninger og fasadeoppriss.
- Veranda, terrasse og uteplass skal tilknyttes bygninger, tilpasses det naturlig eksisterende terreng og legges lavest mulig.

- Oppføring av frittliggende terrasser og opparbeidet uteplass skal unngås.
- Unngå frittstående lykter og installasjoner som flaggstenger og frittliggende plattinger
- Utvidelse av eksisterende adkomstveier og anlegg av nye veier, parkeringsplasser eller gangstier skal unngås. Unntatt fra dette er om turstier og parkeringsplasser tilrettelegges for bedre adkomst for allmennheten til friluftsområder.
- Løse gjenstander bør ikke plasseres synlig i strandsonen.
- Det bør søkes unngått bruk av hageplanter og plen i utmark.
- Eksisterende vegetasjon bør bevares; spesielt skjermvegetasjon og vegetasjon som skiller mellom innmark og utmark
- Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder og levegger skal unngås. Det kan vurderes innhegning dersom dette fremmer lokal, tradisjonell byggeskikk og ikke hindrer allmennhetens tilgjengelighet.
- Båtopplag skal ha en plassering som gir minst mulig fjernvirkning. Det bør stilles krav om skjerming f.eks. i form av vegetasjonsbelter.

3.7 Vegetasjon i landskapet

Overordnet planlegging:

I kommuneplanen skal det legges føringer for bevaring av viktige grøntdrag og enkeltstående vegetasjonselementer i den overordnede grønnstrukturen. Vegetasjonssoner og enkeltstående vegetasjonselementer av stor betydning for landskapsbildet som bør bevares, utpekes i forbindelse med rullering av kommuneplan eller delplan og utarbeiding av grønnstrukturplaner.

I forbindelse med utarbeiding av kommunedelplaner for randsoner rundt byer og tettsteder, og større helhetlige områdeplaner bør det utarbeides grønnstrukturplan som kan bidra til å strukturere estetisk sammensatte omgivelser og binde grønnstrukturen sammen. Områder det bør utarbeides grønnstrukturplan for utpekes ved rullering av kommuneplan.

Tiltakshavers ansvar:

Ved nye byggetiltak eller ved fortetting innenfor eksisterende byggeområder er det tiltakshavers ansvar å innhente informasjon om eller å kartlegge eventuelle vegetasjonsverdier som eksisterer i området. Slike verdier kan være registrert i grønnstrukturplaner som omfatter området, eller i forbindelse med registrering av historiske bygninger og anlegg. Tiltakshaver har ansvar for at verdifull vegetasjon ivaretas og integreres ved nye utbyggingstiltak.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- I randsonene rundt byer og tettsteder og i landbrukets kulturlandskap skal romdannende vegeta-

sjon som skogkanter og vegetasjonskanter søkes bevart, og bør det legges til rette for å etablere slik vegetasjon der det mangler, spesielt i forhold til tettstedsavgrensning og for å binde sammen grønnstruktur

- Det skal tas spesielt hensyn til gamle trær og vegetasjon som kan bidra til strukturering av sammensatte estetiske områder og som er viktige estetiske og trivselsskapende faktorer på et sted.
- Ved rydding av kraftledningstraseer skal det legges opp til differensiert skjøtsel slik at vegetasjon som ikke kommer i konflikt med linjeføring og som bidrar til at inngrep i naturlandskapet begrenses får stå f.eks. einer, hyll og andre lave trær og buskvekster.

3.8 Historiske objekter og anlegg

Overordnet planlegging:

I forbindelse med rullering av kommuneplan bør kommunen avklare om det er behov for å utarbeide kulturminneplan, og utpeke områder og temaer som bør inngå i en slik plan. I forbindelse med utarbeiding av slik kulturminneplan skal det blant annet tas opp til vurdering om enkeltbygg skal vernes etter kulturminneloven. Planen bør også angi kulturminneområder, enkeltobjekter av kulturhistorisk verdi og bevaringsverdige bygningsmiljøer som bør vurderes vernet gjennom regulering.

Kulturminneplanen bør peke ut områder som skal bevares og angi omfang og art av eventuell utbygging i tilknytning til kulturmiljøer og angi hvor det ikke skal være tillatt med videre utbygging.

Tiltakshavers ansvar:

I alle plan- og byggesaker har tiltakshaver ansvar for å innhente informasjon om eventuelle kulturhistoriske verdier i området. Ved utbygging som berører områder med kulturhistoriske verdier, skal tiltakshaver utarbeide reguleringsplan med bestemmelser som ivaretar kulturminneverdier som f.eks. bygningsmiljøer og historiske strukturer. Verneverdi og behov for regulering til bevaring må avklares med kulturminnemyndighet. Tiltakshaver er ansvarlig for at kulturminneverdiene også ivaretas ved gjennomføring av tiltak.

Hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker:

- Estetisk redegjørelse for tiltakets forhold til omkringliggende bebyggelse og miljø mht. volum og byggehøyder
- Materialbruk og fargebruk
- Redegjørelse for utforming av uteområder med arealer for adkomst, parkering og oppholdsarealer
- Bevaring av vegetasjon og viktige vegetasjonselementer som gamle trær og alléer eller trerekker, og etablering av ny vegetasjon. Dette skal sikres i plan og bestemmelse. Gamle trær med kulturhistorisk og estetisk verdi kan reguleres til bevaring.
- Ny bebyggelse skal ikke utformes slik at den blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger, bygningsmiljøer og kulturmiljøer.

Juni 2009
Østfold fylkeskommune
Regionavdelingen
Postboks 220
1702 Sarpsborg
e-post: sentralpost@ostfold-f.kommune.no

Grafisk design: Nr1 Arktrykk
Trykk: Nr1 Arktrykk



Forside: Kunstprosjekt langs E6 i Råde
Kunstner: Lotte Konow Lund
Foto: Trygve Leergaard