



Østre Toten kommune
Tett nok ved og langt nok unna

PLANBESTEMMELSER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Begrenset revisjon

Generell informasjon

Kommuneplanens arealdel består av plankart og samt utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanens arealdel omfatter alle kommunens arealer.

Til sammen skal disse angi hovedtrekkene i den fremtidige arealdisponeringen og sette rammer og betingelser både for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen, samt gi forutsigbarhet for innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Kommuneplanen skal samordne ulike behov for bruk og vern av ressurser i tråd med kommunale, regionale og nasjonale mål for areal-, miljø – og transportpolitikk.

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Bruerveiledning

Bestemmelser er vist som vanlig tekst knyttet til lovhjemmel og er juridisk bindende.

Retningslinjer er skrevet med kursiv skrift. Retningslinjer gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig, da disse legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

GENERELL INFORMASJON	2
§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER	6
§ 1.2 PLANKRAV	8
§ 1.3.1 Byggegrenser langs vassdrag	9
§ 1.3.2 Byggegrense langs offentlig vann – og avløpsledninger	9
§ 1.3.3 Byggegrense langs veg	9
§ 1.4 SIKKERHET MOT FLOM OG SKRED	10
§ 1.5 UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET	10
§ 1.6 UTBYGGINGSAVTALER	10
§ 1.7 ENERGI OG KLIMA	10
§ 1.8 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER	11
§ 1.9 BYGGESIKK OG ESTETIKK	11
§ 1.9 AVFALLHÅNDTERING	11
§ 1.10 FORURENSING	11
§ 1.11 VANNKVALITET OG VANNMILJØ	12
§ 1.12 BARN OG UNGES INTERESSER	12
§ 1.13 BIOLOGISK MANGFOLD	12
§ 1.14 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	12
§ 1.15 STØY	13
§ 1.16 STRÅLING	13
§ 1.17 VANN, AVLØP OG OVERVANNSHÅNDTERING	13
§ 1.18 UTBYGGINGSVOLUM	14
§ 1.19 BYGGESIKK OG ESTETIKK	15
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG	17
§ 2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG	18
§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser	18
§ 2.1.2 Bokkvalitet og boligsammensetting	18
§ 2.1.3 Parkeringskrav	19
§ 2.2 BOLIGBEBYGGELSE – AREALFORMÅL BOLIG	19
§ 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer	19
§ 2.2.2 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig i Nordlia - NO2 – arealformål bolig nytt	20
§ 2.2.4 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende	21
§ 2.2.5 Arbeiderboligene på Kapp – bestemmelsesområde 1	21
§ 2.3 FRITIDSBEBYGGELSE – AREALFORMÅL FRITIDSBEBYGGELSE	21
§ 2.3.1 Byggeområder for ny fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse nåværende	21
§ 2.3.2 Uregulert bebygd fritidseiendom – arealformål fritidsbebyggelse nåværende	22
§ 2.4 BEBYGGELSE FOR SENTRUMSFORMÅL – NÅVÆRENDE	23
§ 2.4.1 Byggeområder for sentrumsformål - Skreia	23
§ 2.4.2 Byggeområder for sentrumsformål - Kolbu	23
§ 2.4.3 Byggeområder for sentrumsformål – Kapp KA 13 og KA 15	23
§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	24
§ 2.5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting – Starum ST1 og ST2	24
§ 2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE	24
§ 2.6.1 Industriområde ved Kapp melkefabrikk (KA14)	24
§ 2.6.2 Brustuen – utvidelsesområde for Landheim (SK1)	24
§ 2.6.3 Industriområde ved Toten tre (KO32)	24
§ 2.6.4 Vesterås (TÅ9)	24

§ 2.6.5 Smeby (KO30)	24
§ 2.6.6 Tidligere Kvernum bruk (SK3)	24
§ 2.6.7 Eksisterende uregulerte næringsområder	25
§ 2.7 ANDRE TYPER BEBYGGELSE – OG ANLEGG	25
§ 2.7.1 Område for nytt høydebasseng på Starum (ST3)	25
§ 2.7.2 Område for Skreia renseanlegg (TO1)	25
§ 2.8 KOMBINERT FORMÅL	25
§ 2.8.1 Fabrikkvegen (KA13)	25
§ 2.8.2 Kapp melkefabrikk (KA15)	25
§ 2.8.3 Område ved tidligere Bjørnsgård skole (KA17)	26
§ 2.8.4 Balke bo- og servicesenter med omkringliggende område (SK2a og SK2b)	26
§ 2.8.5 Område vest for Nordli skole (NO1)	26
§ 2.8.6 Nordli gamle barnehage (NO5)	26
§ 2.8.7 Bakke – dagligvareforretning og bolig (KA16)	26
§ 2.9 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING	27
§ 2.9.1 Krav om reguleringsplan	27
3 GRØNNSTRUKTUR	28
§ 3.1 GRØNNSTRUKTUR	28
§ 3.1.1 Grønnstruktur – Strandsone langs Mjøsa (private områder)	28
§ 3.1.2 Friområde	28
§ 3.1.3 Plankrav for nytt område for friluftsområde i Nordlia	28
§ 3.1.4 Turdrag	29
§ 4 FORSVARET	29
§ 4.1 SKYTEFELT/ØVINGSOMRÅDE	29
§ 5 LANDBRUK-, NATUR – OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)	29
§ 5.1 NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET	29
§ 5.2 LNF- SPREDT BOLIGBEBYGGELSE	31
§ 5.2.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer	31
§ 5.3 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE	32
§ 5.3.1 Eksisterende bebygde fritidseiendommer	32
§ 5.4 LNF-OMRÅDER DER SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE ER TILLATT	34
§ 5.4.1 Torsætra TÅ4	34
§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	34
§ 6.1 KOMBINERT FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	34
§ 7 HENSYSSONER	35
§ 7.1 SIKRINGS-, -STØY – OG FARESONER	35
§ 7.1.1 Sikringssone – drikkevannsforsyning (H110 og H120)	35
§ 7.1.2 Støysoner (H210 og H220)	35
§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320)	35
§ 7.1.4 Faresone flomfare - Sone med flomfare langs Mjøsa (H320)	35
§ 7.1.5 Faresone Høyspenningsanlegg (H370)	35
§ 7.1.6 Faresone ras og skredfare (H310)	35
§ 7.2 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN	36
§ 7.2.1 Hensyn landskap	36
§ 7.2.2 Balke-Lillo	36
§ 7.2.3 Bevaring kulturmiljø (H570)	37

§ 7.2.4 Bevaring naturmiljø(H560)	38
§ 7.3 BÅNDLEGGINGSSONE	38
§ 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern(H720)	38
§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)	38
§ 8 SONE FOR FELLES PLANLEGGING	39
§ 9 SONE HVOR GJELDENE REGULERINGSPLAN SKAL VIDEREFØRES UENDRET	39

§ 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning – forhold mellom nye og gamle planer

PBL § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1

- A. Ny plan går foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen, jf. PBL § 1-5.
- B. I § 1.1.1. følger en opplisting over gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel.

§ 1.1.1 Planer som skal gjelde uendret:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
19910001	Skaugerudfeltet	30.05.1991
19960014	Ner-Kile	28.11.1996
19970003	Hauglifeltet	26.06.1997
19980004	Ner-Kile	14.05.1998
19980007	Skreia stasjonsområde	15.09.1998
19980009	Nedre Hermanrud	26.11.1998
19990001	Toten golf	28.01.1999
20000004	Breilibakken	31.08.2000
20010001	Hammerstadhågån	31.05.2001
20010002	Bakkehågån	28.06.2001
20020002	Skreia stasjon, sør	08.05.2002
20020003	Skreia stasjon, nord	08.05.2002
20020005	Melbyefeltet	17.10.2002
20030001	Totenviken kirkegård	13.02.2003
20030002	Haugsvea	27.03.2003
20030003	Fagerhøy	26.06.2003
20030004	Ny adkomst til Starum leir	09.10.2003
20050001	Skjelstad	26.05.2005
20050002	Massetak – Lodd nr. 2	30.06.2005
20050004	Sisselrotkampen	30.06.2005
20050008	Stensvejordet	15.06.2006
20060002	Tallstuen	11.10.2007
20060005	Evjua	08.05.2008
20060009	Sullestadtunet	11.10.2007
20100002	Bilitt Næringpark	17.06.2010
20100005	ØTS Skisenter Karidalen	25.11.2010
20100007	Askjumlia	20.06.2012

20110005	Hersjøen Hytteområde	16.06.2011
20110006	Fjæluhøgda Hytteområde	20.06.2012
20110007	Askegård II	03.05.2012
20110008	Kolbuhagan	12.04.2012
20110009	Nygård hytteområde	20.06.2013
20120001	Midthun	13.12.2012
20120002	Bussholdeplass Rekstadgutua	20.06.2013
20120003	Nordheimtun	04.04.2013
20120005	Smitborg	20.06.2013
20120006	Avlastningsbolig Skreia	28.05.2013
20120007	Stensbyhagan	25.09.2013
20120008	Furumo	20.06.2013
20120010	Svartungen Hyttegrend	16.12.2015
20130001	Undsløs barnehage og Tallodden friområde	12.12.2013
20130003	Krabyskogen industriområde	04.11.2015
20130004	Smørvika	16.12.2015
20130005	Kvernumsætra	18.09.2014
20140002	Klokkergården	18.09.2014
20140005	Kapphøgda næringspark	15.06.2016
20140006	Elverhøyvegen – Skreia	14.09.2016
20140008	Dulsrudenga 2-8	14.06.2017
20140010	Engelund	09.09.1015
20150002	Lykkjeskauen	25.05.2016
20150003	Kolbu kirke	15.03.2017
20160002	Løkkentunet	14.06.2017
20170006	Syttlia massetak	09.05.2018
20170003	Holdeplass Fv.33 Bilitt	13.12.2017
20140006	Elverhøyvegen - Skreia	14.09.2016
20140005	Områderegeringsplan for Kapphøgda næringspark	15.06.2016
20180001	Detaljreguleringsplan Fortau Skreia øst	20.02.2019
20200003	Bilitt Bruk	23.06.2021
20200001	Kveldsrovegen 1	02.06.2021
20190005	Lensbygdavegen 187-207	02.06.2021
20190001	Fossen III- Mindre endring nord	26.06.2019
20170008	Smørvika I	17.06.2020
20140003	Bakkelia	18.11.2020
20160001	Syljulia massetak	20.06.2018
20170005	Fjellhaugvegen massetak	09.05.2018
20170002	Sukkestadtunet	17.10.2018
20210001	Detaljregulering for Orkla Confectionery & Snacks	06.04.2022

§ 1.2 Plankrav

PBL § 11-9 nr. 3

I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (PBL 11-7 nr. 1) kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

Plankravet omfatter også områder utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg dersom arealet skal tas i bruk til formålet.

Unntak fra plankravet:

- A. Tiltak på eksisterende boligeiendom jf. § 2.2.4 og § 5.2.1. Tiltak på eksisterende hytteeiendom jf. § 2.3.2 og § 5.3.1.
- B. Tiltak på eksisterende næringsbebyggelse jf. § 2.6.7 bokstav B. Tiltak på eksisterende byggeområde på Starum jf. § 2.5.1 bokstav B.
- C. Mindre tiltak der tiltaket ikke har negative konsekvenser for miljø og samfunn, og der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig, og så lenge tiltaket er i tråd med gjeldende arealformål.
- D. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, lekeplasser, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme så langt det er i samsvar med formålet.
- E. Kommunalteknisk infrastruktur som ledningsnett, høydebasseng, pumpestasjoner med videre.
- F. Dersom lovens vilkår §19-2 er oppfylt, kan det dispenseres fra plankravet i tråd med retningslinjer.

Retningslinje for dispensasjon fra plankravet for fortetting med inntil to boenheter innenfor eksisterende byggeområde for bolig:

- A. *Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er 600 m², dette gjelder både ny og gjenværende tomt. For tomt til tomannsbolig gjelder 1000 m² som minste tomtestørrelse.*
- B. *Største areal som kan godkjennes fradelt er 2.000 m², dette gjelder både for enebolig og tomannsbolig.*
- C. *Følgende kriterier skal samtidig være oppfylt:*
 1. *Skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.*
 2. *Nye bygg skal kunne tilknyttes offentlig vann og avløp. Der dette ikke er tilgjengelig skal en fortetting ha en bedre løsning på vann og avløp enn dagens situasjon, løsningen skal oppfylle drikkevannsforskriftens krav.*
 3. *Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.*
 4. *Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.*
 5. *Tomta skal ikke grense inn mot dyrket mark på mer enn to sider.*
 6. *Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysone jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.*

§ 1.3.1 Byggegrenser langs vassdrag

PBL § 11-9 nr.5

- A. Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller kommunedelplan (§§ 2.2.4, 2.3.2, 5.2.1 og 5.3.1), er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i PBL § 1-6, samt fradeling til slike formål innenfor følgende avgrensning:
1. i en sone på 100 meter fra Mjøsa
 2. i en sone på 50 meter fra øvrige vann og vassdrag
- B. Forbudet gjelder ikke naturvennlig tilrettelegging, som opparbeiding av stier, klopper og bålplasser, for å ivareta allmennhetens bruk av vassdrag, eller nødvendig teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg.

Retningslinje for bebyggelse langs vassdrag:

Eksisterende bebyggelse vil som hovedregel tillates gjenoppbygd. Det kreves dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare før det kan gjenoppbygges.

All utvidelse/påbygging/nybygging skal som hovedregel skje i retning vekk fra vassdraget.

Retningslinje for fri ferdsel:

Det skal tilstrebes fri ferdsel langs strandlinja. Tiltak for å sikre den frie ferdselen langs strandlinja kan tillates.

Retningslinje for Mjøsas nærområder:

Målsetningene og retningslinjene fra prosjektet «Strandsone Mjøsa» legges til grunn for Mjøsas nærområde. Mjøsa skal oppleves som attraktiv for friluftsliv (turgåring, bading, båtbruk, fiske mm), som boområde og område for kultur – og naturbasert næring.

§ 1.3.2 Byggegrense langs offentlig vann – og avløpsledninger

PBL § 11-9 nr. 5

Uten godkjenning fra Vann og avløpsenheten er det ikke tillatt med tiltak nærmere enn 4 meter fra teknisk infrastruktur som offentlige vann- og avløpsledninger. Det kan være nødvendig å vurdere avstand større enn 4 meter ved bygging i nærheten av hovedvannledninger.

§ 1.3.3 Byggegrense langs veg

PBL § 11-9 nr. 5

Byggegrense langs kommunale veger er 15 m. Byggegrense måles i horisontalplanet fra vegens midtlinje og vinkelrett på denne.

Retningslinje for byggegrense langs fylkesveger:

«For fylkesveger er det til enhver tid den gjeldende vegnettsplan som gjelder.»

§ 1.4 Sikkerhet mot flom og skred

PBL § 11-9 nr.5

Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenning ihht TEK er det ikke lov til å iverksette tiltak som nevnt i PBL § 1-6:

- A. Nærmere enn 20 meter langs bekker med nedbørsfelt mindre enn 20 km² og nærmere enn 50 til 100 m langs elver med nedbørsfelt større enn 20 km², jf. TEK og Retningslinje for Flaum – og skredfare i arealplaner (NVE). Dette omfatter også lukkede bekker.
- B. Under kotehøyde 127,3 langs Mjøsa
- C. I områder som til enhver tid er kartlagt som aktsomhetsområder for flom i offentlige databaser.
- D. I områder som ut ifra lokalkunnskap vurderes til å være flomutsatte. Dette omfatter også overvannsflokker.
- E. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det trengs skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygginger og anlegg ved flomveier skal utformes slik det oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader, jf. Byggteknisk forskrift (TEK).

§ 1.5 Universell utforming og tilgjengelighet

PBL § 11-9 nr.5

For alle nye tiltak skal det legges vekt på en størst mulig grad av tilgjengelighet, i tråd med gjeldende tekniske forskrifter (TEK).

§ 1.6 Utbyggingsavtaler

PBL § 11-9 nr. 2

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal behovet for utbyggingsavtaler vurderes, jf. prinsippvedtak om utbyggingsavtaler vedtatt i Østre Toten kommunestyre i sak KST-099/07, som gjelder på tidspunktet for utarbeidelse av reguleringsplan.

§ 1.7 Energi og klima

PBL § 11-9 nr.3 og 6

- A. I reguleringsplaner for bebyggelse skal det redegjøres for:
 - Tiltak for å redusere energibruk
 - Tiltak for å redusere klimagassutslipp
 - Valg av energiløsninger og byggematerialer
- B. Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser. Med aktiv bruk av tak og fasader menes solceller og solfangere til produksjon av energi, blå og grønne tak.
- C. I reguleringsplaner for nye boligbyggeprosjekter er det krav om tilrettelegging for ladestasjoner til biler, jf. § 2.1.3, bokstav C.
- D. I reguleringsplaner er det krav om tilrettelegging for (EI-)sykkelparkering, jf. § 2.1.3, bokstav E

Retningslinje for energi og klima:

1. Målsetninger og tiltak i kommunedelplan for klima skal ligge til grunn i reguleringsplaner.
2. Byggematerialer bør i størst mulig grad være fornybare og ha lavest mulig CO₂-avtrykk.
3. Bruk av tre som byggemateriale skal prioriteres.
4. Nye tiltak skal ha lavt energibehov og skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for klima og miljø.
5. Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp.
6. Følgende energiløsninger bør prioriteres:
 - a. Lokale ressurser (jordvarme, overskuddsvarme, fjernvarme mm).
 - b. Energifleksible løsninger (f.eks. vannbårne systemer)
 - c. Lavverdig energi til oppvarming og tappevann.

§ 1.8 Krav til tekniske løsninger

PBL § 11-9 nr. 3

Krav til veganlegg og parkeringsplasser:

Statens vegvesen sin normal for veg og gateutforming N100 skal gjelde for regulering av nye veier og parkeringsplasser.

Krav til vann- og avløpsnett:

VA-norm for Østre Toten kommune og ”Standard abonnementsvilkår, administrative og tekniske bestemmelser”, utgitt av Kommuneforlaget på vegne av KS, skal ligge til grunn for tilkobling til offentlig vann og avløp.

§ 1.9 Byggeskikk og estetikk

PBL § 11-9 nr. 6

Tiltak, bygninger og anlegg skal harmonere med steds kvalitet, naturlandskap og det historisk viktige kulturlandskapet. Høy kvalitet på stedsutvikling, tettstedsforming og arkitektur skal vektlegges. Det skal redegjøres for dagens steds kvaliteter og hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og det offentlige rom. Kulturhistorisk stedsanalyse for Skreia og Kapp er veiledende.

§ 1.9 Avfallhåndtering

PBL § 11-9 nr. 6

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

§ 1.10 Forurensing

PBL § 11-9 nr. 6

Ved deponering og flytting av masse skal det dokumenteres at det ikke inneholder forurensing jf. forurensingsforskriften, samt fremmede innvandrende arter, jf. naturmangfoldloven.

§ 1.11 Vannkvalitet og vannmiljø

PBL § 11-9 nr.6

- A. Kantvegetasjonen langs vann og vassdrag skal være minimum 6 meter bredde i områder med spredt bebyggelse og 2 meter i tettbygde strøk.
- B. Inngrep i vannstreng og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske, økologiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. vannressursloven og vannforskriftens § 12.
- C. Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.

§ 1.12 Barn og unges interesser

PBL §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8

- A. Statlig planretningslinje/forskrift om barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak.
- B. Ved omdisponering av arealer som er viktige for barns lek skal det samtidig sikres erstatningsarealer. Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte, ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres og være av samme kvalitet eller bedre.

§ 1.13 Biologisk mangfold

PBL § 11-9 nr. 6

- A. Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldloven (NML).
- B. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget, jf. NML §§ 8 og 9. Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.

§ 1.14 Kulturminner og kulturmiljøer

PBL § 11-9 nr. 7

- A. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.
- B. Alle arealplaner og tiltak skal vurderes i forhold til fredete kulturminner.
- C. Der tiltak berører dyrket mark eller tidligere urørt grunn skal tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner legges fram for regional kulturminnemyndighet til uttalelse, jf. Lov om kulturminner § 8 første ledd og § 9. Det samme gjelder søknader om rivning eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 jf. lov om kulturminne § 25.
- D. Ved rehabilitering og tilbygg/påbygg av eksisterende bygninger med historisk og antikvarisk verdi, skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.
- E. Før det kan gis tillatelse til rivning av bygg som kommunen anser som verneverdige, skal verneverdi og byggets tekniske tilstand dokumenteres.

§ 1.15 Støy

PBL § 11-9 nr. 6 og Retningslinje T-1442

- A. Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy (T-1442).
- B. I rød støysone tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, fritidsbebyggelse o.l. Bruksendring av eksisterende bygning til nytt støyfølsomt formål eller andre tiltak som økt antall boenheter tillates ikke.
- C. I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- D. Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller søknad om tiltak nær støykilder skal det stilles krav om en støyfaglig utredning, jf. T-1442.
- E. Det skal legges vekt på den estetiske utformingen av støyskjermingstiltak og løsningen må tilpasses det konkrete prosjektet. I de tilfelle det ikke er mulig å skjerme mot støykilden kan det tillates støytiltak på bebyggelsen. Skjermingen skal da innlemmes i et arkitektonisk fasadeliv med fokus på materiell, kvalitet og estetikk. Ved støyskjerming på vinduer, franske balkonger, vinterhager eller tradisjonell balkong skal tiltaket integreres i prosjektets tidlige utformingsfase for å sikre både bokvalitet og god estetisk byggeskikk.

Bestemmelsen gjelder også utenfor dagens kartfestede hensynssoner H210 og H220, med hensyn til endrede forhold som gjør at støyutsatt areal øker, eller støyende virksomhet som ikke er kartlagt.

§ 1.16 Stråling

PBL § 11-9 nr. 6

- A. Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner og for tiltak nærmere enn 100 meter mellom høyspentanlegg og boliger, barnehager og skoler skal det framlegges en beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt som mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.
- B. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges.
- C. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

§ 1.17 Vann, avløp og overvannshåndtering

PBL § 11-9 nr. 3

- A. VA-norm for Østre Toten kommune og «Standard abonnementsvilkår, administrative og tekniske bestemmelser», utgitt av Kommuneforlaget på vegne av KS, skal ligge til grunn for utbygging av og tilkobling til offentlig vann og avløp.

- B. Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdiskonering.
- C. Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst.
- D. I nye reguleringsplaner skal plan for håndtering av overvann inngå i tekniske planer (VA-planer). I vurderingen skal det også tas hensyn til forhold utenfor planområdet.
- E. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
- F. Ved regulering og søknad om tiltak skal det, sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.
- G. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.
- H. Private drikkevannskilder og vannforsyninger skal ha kvalitet som innfrir kriteriene for drikkevannskvalitet.

Retningslinje for behandling av overvann:

1. *Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å legge til rette for utvikling av gode attraktive bomiljøer, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.*
2. *Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, det vil si gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrenningsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.*
3. *Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*

§ 1.18 Utbyggingsvolum

PBL § 11-9 nr. 5

- A. Ved nye bygge- og anleggstiltak skal det være høy arealutnyttelse med gode helhetlige løsninger for plassering/utforming av bygninger og uteareal.
- B. I reguleringsplan for nye byggeområder for bolig skal det stilles krav om minimum og maksimum antall boenheter og utnyttelsesgrad (% BYA).

Retningslinje for arealutnyttelse:

Arealer/sted	Antall boenheter per daa
Utenfor tettbygd strøk	Minimum 0,75
Tettbygd strøk utenfor sentrum, <2 km fra barneskole og sentrum av Skreia, Kapp og Kolbu.	1-2
Sentrumsnære byggeområder for bolig beliggende i en sone på 500 m fra sentrum av Skreia, Kapp og Kolbu.	2-4
Områder avsatt til sentrumsformål.	4-8

§ 1.19 Byggeskikk og estetikk

PBL § 11-9 nr. 6

- A. Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som tettstedene og områdene rundt representerer. Hensyn til naturverdier, kulturminner og landskapshensyn skal ivaretas. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare terrengprofiler og landskapsilhouetter.
- B. Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.
- C. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygninger, veg, eiendomsgrense og møneretning) skal det legges særskilt vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske egenskaper. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- D. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønstruktur blir bevart. Bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i terrenget at silhuetten brytes.
- E. Kommunen skal som hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker skal leveres en faglig etterprøvable arkitektonisk redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og ved fjernvirkning.

Retningslinje for estetisk redegjørelse:

Jf. §1.19 E skal kommunen som hovedregel kreve en estetisk redegjørelse i plan- og byggesaker.

Omfanget av redegjørelsen og dokumentasjon vil variere etter type sak.

1. Tekstdelen skal redegjøre for visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming. Beskrivelse av eksisterende situasjon:

- *Tomtestruktur og bebyggelsesmønster for området. Eksisterende terreng og spesielle forhold ved tomte.*
- *Strøkskarakter og omkringliggende eksisterende bebyggelse (volum, form og karakter).*
- *Landskap og landskapsprofiler, og eventuell fjernvirkning/synlighet.*
- *Nærhet til eventuelle verneverdige kulturminner.*

Redegjøre for hvordan dette er fulgt opp i planen/tiltaket:

- *Plassering av ny bebyggelse.*
- *Tilpassing av ny bebyggelse til eksisterende terreng, og eventuelt behov for terrengendringer.*
- *Volum og høyder.*
- *Takform.*
- *Proporsjoner.*
- *Farge- og materialbruk.*
- *Detaljering.*

2. Illustrasjoner skal synliggjøre konsekvensene av planen/tiltaket. Aktuelle illustrasjoner som kommunen kan kreve er:

- *Bilder/fotomontasje.*
- *3D-modell.*
- *Perspektivtegninger.*
- *Fasadeoppriss/gateoppriss som viser tiltaket i forhold til nabobebyggelse og gateløp.*
- *Terrengprofiler som viser planområdet/bygningen i forhold til eksisterende terreng, terrengoverganger til nabolomter og høydeplassering i forhold til omkringliggende bebyggelse.*
- *Utomhusplan.*
- *Sol – og skyggediagram.*

§ 2 Bebyggelse og anlegg

PBL §§ 11-9 og 11-10

Følgende nye utbyggingsområder kommer inn under bebyggelse og anlegg i foreliggende planbestemmelser:

- NO2– Nytt byggeområde for bolig i Nordlia
- KA 16 – Nytt byggeområde for kombinert formål (forretning/bolig)
- ST3 – Andre typer bebyggelse og anlegg (Nytt høydebasseng – Starum)
- SK 1 – Næringsbebyggelse fremtidig (delvis videreføring fra tidligere)

Følgende områder har fått endret arealformål i forhold til tidligere plan

- NO1 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting)
- SK2a og SK2b – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting)
- NO5-Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting)

Følgende områder har fått endret arealformål i tråd med dagens bruk:

- ST1 – Fra kombinertformål bolig/forretning/kontor til Offentlig/Privat tjenesteyting
- ST2 – Fra kombinertformål bolig/forretning/kontor til Næringsbebyggelse (lager)
- LB1 - fra byggeområder for bolig til Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/næring)
- LB2 – fra LNF til kombinert bebyggelse og anleggsformål (næring/offentlig eller privat tjenesteyting)
- SK4 – fra LNF til Idrettsanlegg (Toppenplassen)
- TO1 – fra LNF til Andre typer bebyggelse og anlegg (Skreia renseanlegg)

Det er knyttet egne bestemmelser til følgende eksisterende byggeområder:

- TÅ6 – Område for hyttebygging ved Lønsjøen
- TÅ1 – Område for hyttebygging ved Oksbakken
- TÅ4 – LNF hvor spredt næringsbebyggelse er tillatt ved Torssætra
- TÅ9 – Vesterås, reiselivsbasert næringsbebyggelse
- KA13 – Kombinertformål (sentrumsformål/Næringsbebyggelse)
- KA14 – Næringsområde (industri) ved Kapp melkefabrikk
- KA15 – Kombinertformål (bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting Kapp melkefabrikk).
- KA17 – Område ved tidligere Bjørnsgård skole – kombinertformål bolig og off./priv. tjenesteyting
- KO32 – Industriområde ved Toten tre
- KO30 – tidligere Smeby skole - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretn. /kontor/næring)
- TV10 – Totenvika – bolig (felles planlegging)

§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser

PBL § 11-9, nr. 3 og 4

- A. Nødvendige rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplan og sikre utbygging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt strømforsyning.
- B. Før det kan gis brukstillatelse til boliger i nye byggeområder skal felles leke- og uteoppholdsareal og trafikksikker atkomst være opparbeidet.
- C. Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød støvsone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert, jf. §1.15.
- D. Før det kan gis byggetillatelse i flomutsatte skal det dokumenteres sikkerhet mot flom jf. § 1.4, og § 7.1.3, og nødvendige flomsikringstiltak være ferdig opparbeidet. Jf. § 1.4.

§ 2.1.2 Bokkvalitet og boligsammensetting

PBL § 11-9, nr. 8

- A. I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer tema som er relevant for bokkvaliteten for både ny bebyggelse, og naboer til planområdet.
- B. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det legges vekt på optimalisering av bokkvaliteten. Det skal sikres løsninger som gir gode sol- og støyforhold for nye og eksisterende boliger.
- C. I reguleringsplaner skal det legges vekt på tilrettelegging for varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av boligsammensetningen i nærområdet. Variasjon i boligsammensetningen skal bidra til at ulike grupper i befolkningen kan bo i samme område i et variert og spennende bomiljø.
- D. I reguleringsplaner skal det vurderes om prinsipper fra den regionale strategien for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn «Connected Living» kan innarbeides i tiltaket.

Retningslinjer for bokkvalitet og boligsammensetting:

1. *Reguleringsplaner skal sikre en variert sammensetting av boligtyper og leilighetsstørrelser for å få til et variert bomiljø med ulike aldersgrupper og husholdningstyper. For å tilrettelegge for barnefamilier i prosjekter med leiligheter bør en andel av leilighetene på bakkeplan være store nok for slike husholdninger, samt ha direkte utgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.*
2. *I reguleringsplaner bør det legges vekt på å innarbeide elementer fra de mest sentrale prinsippene i strategien «Connected Living»:*
 - a. *Gode felleskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre.*
 - b. *Bomiljø der beboerne har gode felleskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse.*
 - c. *Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet i og mellom husene.*
 - d. *Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private areal og mer fellesareal og deling.*
 - e. *Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt.*

§ 2.1.3 Parkeringskrav

PBL § 11-9 nr.5

- A. Parkering i sentrumsområdene skal i størst mulig grad foregå i flere plan, helst som kjellerparkering.
- B. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene for forretningsareal skal være HC-plasser.
- C. Et tilstrekkelig antall av plassene i p-anlegg skal reserveres elbil, med mulighet for lading. Behovet for p-plasser til elbiler vurderes nærmere i reguleringsplan.
- D. Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, sentrale plasser i sentrum, skoler og lignende skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel. Fortrinnsvis under tak.
- E. Det skal etableres ladestasjoner for el-sykler i forbindelse med fellesanlegg. Behovet for p-plasser til elsykkel vurderes nærmere i reguleringsplan.
- F. I reguleringsplan skal det stilles følgende krav til antall parkeringsplasser:

Formål	Plasser (bil) i byggeområder for bolig	Plasser(bil) i områder avsatt til sentrumsformål	Sykkel
Enebolig	2 plasser pr. enebolig	Ikke relevant	Ikke relevant
Enebolig med tilleggsleilighet	2 + 1 plasser	Ikke relevant	Ikke relevant
Tomannsbolig	2 plasser pr. boenhet	1,5 plasser pr. boenhet	Ikke relevant
Liten leilighet, 2 rom	1-1,5 plasser pr. leilighet	1 plass pr. leilighet	1 – 3 plasser per bolig
Leilighet, 3 roms eller mer	1,5-2 plasser pr. leilighet	1,5 plasser pr. leilighet	1 – 3 plasser per bolig
Kontor og forretningsbygg	1- 1,5 plasser pr. 50 kvm BRA	0,5-1,5 plasser pr. 50 kvm BRA	1 plass pr.150 kvm BRA
Skole	0,5 plass per ansatt + gjesteplasser	0,5 plass per ansatt + gjesteplasser	0,7 plass per elev

§ 2.2 Boligbebyggelse – arealformål bolig

§ 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer

PBL § 11-9 nr. 5

- A. Ved regulering til nye boligområder, eller fortetting i form av ny boenhet herunder tilleggsleilighet i eksisterende boligområder, skal det stilles krav til privat uteplass i form av balkong eller terrasse på minimum 10% av boligens areal, minimum 5 m².
- B. I eksisterende boligområder som krever utarbeidelse av reguleringsplan, skal det stilles krav om felles uteoppholdsplasser.

- C. Det skal stilles krav om minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal (MUA) i reguleringsplan.
- D. Lekeareal og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med første bolig og lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, den må ikke plasseres i nærheten av høgspenning (det skal dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrotelsa), forurensninger og støy.
- E. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.
- F. Arealene skal ha en universell utforming iht TEK.

Krav til lekeplass/felles uteoppholdsplass:

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass (med balløkke)
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Ved inngangsdør, maks 50 meter	Trafikksikker adkomst, maks 250 meter	Trafikksikker avstand, maks 1.000 meter
Boligenheter pr. lekeplass	Minst 10 og maks 30 boligenheter	Maks 150 boligenheter	Maks 500 boenheter
Størrelse	Minst 150 m ²	1500 m ² , kan deles i 3 enheter og kan være i tilknytning barnehage	Minst 3000 m ² , kan være i tilknytning skole.

§ 2.2.2 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig i Nordlia - NO2 – arealformål bolig nytt PBL § 11-10 nr. 1, 2, 3 og 4

- A. Dagens byggeforbudssone langs Fv.33, på 50 m målt fra veiens midtre skal videreføres.
- B. Området skal huse minimum 150 maksimum 220 boenheter i form av eneboliger og flermannsboliger. Pilegrimsleden skal danne skillet mellom friområdet og privat areal.
- C. Det skal utarbeides en områdereguleringsplan før detaljregulering. Fv.33 forbi utbyggingsområdet med nødvendige sideareal skal inngå i planområdet. Det samme gjelder friområdet mellom utbyggingsområdet og Mjøsa. Avgrensningen mellom boligområdet og friområdet kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.
- D. Området kan ikke realiseres før en tilfredsstillende avkjøring fra Fv.33 er på plass, og det er etablert en planfri gangatkomst, og trygg skoleveg mellom området og Nordli skole.
- E. Hele området (NO1) skal være utbygd før området kan tas i bruk.
- F. Hensynet til flomveger skal ivaretas i områdereguleringsplanen. Det skal tilrettelegges for åpne løsninger.
- G. Før området kan tas i bruk skal det etableres tosidig drikkevannsforsyning i Nordlia

§ 2.2.4 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende

PBL § 11-10 nr. 1 og 2

Bygningsmessige tiltak på boligeiendom i uregulerte områder

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal krav til biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport medtas med 18 m² per plass.
- B. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 120 m² per bygg. Anneks er vanligvis et eget frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte. En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til bolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.
- C. Innenfor hensynssonen landskap Balke-Lillo er det maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal, samlet bygningsmasse kan ikke overstige 400 kvm BRA. I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 kvm.
- D. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 80 m² BRA eller en hybel på inntil 50 m² BRA.
- E. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- F. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
- G. Frittstående garasjer og uthus bør underordne seg bolig/hovedhuset.

§ 2.2.5 Arbeiderboligene på Kapp – bestemmelsesområde 1

PBL § 11-9 og 11-10

- A. Ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelsesstrukturer og bygningstyper, med hensyn til dimensjoner, fasadeoppdeling, bredde, takform, materialvalg og generelt ha god estetisk utforming. B. Det tillates ikke etablering av nye boenheter.
- B. Eksisterende byggelinje mot veg skal opprettholdes, også ved nye tiltak, dette gjelder gårds – og bruksnummer 94/122, 94/133, 94/136, 94/151, 94/120, 94/121, 94/206.
- C. Eksisterende byggelinje mot sør skal opprettholdes, også ved nye tiltak, dette gjelder gårds – og bruksnummer 94/59, 94/74, 94/152, 94/128, 94/120 og 94/121.

§2.3 Fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse

§ 2.3.1 Byggeområder for ny fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse nåværende

PBL § 11-7 nr. 1

Følgende uregulerte arealer videreføres som byggeområder for fritidsbolig:

Lønnsjøen (TÅ-1), mellom 30 og 40 tomter
Oksbakken (TÅ-4), mellom 125 og 150 tomter

Utnyttelsesgrad (PBL § 11-9 nr.5)

- A. For nye områder avsatt til fritidsbebyggelse, kan maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) pr. hyttetomt ikke overstige 175 m².

- B. For nye områder som skal bygges ut med lavstandard, det vil si uten felles avløpsanlegg og strømforsyning, er maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) 128 m² pr. hyttetomt, og maksimalt tillatt areal på hovedbygget er 75 m². I lavstandard hytteområder tillates det ikke innlagt vann eller vannspylende toalett.
- C. For nye områder som skal bygges ut med høy standard, skal det etableres felles avløpsanlegg.
- D. Parkeringsareal inngår i grad av utnytting og det regnes 18 m² pr. parkeringsplass.

§ 2.3.2 Uregulert bebygd fritidseiendom – arealformål fritidsbebyggelse nåværende

PBL § 11.10 nr. 1

Utnyttelsesgrad:

- A. Innenfor vassdragsbeltet (Vassdragsbelte vil si innenfor 100 meter langs Mjøsa og 50 meter fra øvrige vann og vassdrag):
 - 1) Hytter med lovlig vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) kan ikke overstige 93 m².
 - 2) Hytter uten vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) kan ikke overstige 75 m².
 - 3) All utvidelse, påbygg og nybygging skal skje i retning vekk fra vassdraget.
- B. Utenfor vassdragsbelte:
 - 1) Hytter med lovlig vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) kan ikke overstige 128 m².
 - 2) Hytter uten vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) kan ikke overstige 110 m².
- C. Tillatt bebygd areal (BYA) for hver av bygning nr. 2 og nr.3 er maksimalt 30 m².
- D. For hytteeiendommer som har vegadkomst skal det, i grad av utnytting, iberegnes en parkeringsplass på minimum 18 m² pr. hytte.
- E. Det tillates ikke innlagt vann eller vannspylende toalett uten at avløpet tilknyttes til offentlig avløp.

Utforming:

- A. Den samlede tillatte bebyggelsen må forholde seg til de overnevnte arealgrenser og kan oppføres som:
 - 1) en bygning (hytte og uthus under samme tak)
 - 2) to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/garasje/anneks mm)
 - 3. tre bygninger (frittstående hytte og to frittstående uthus/garasjer/anneks mm)
 Anneks defineres som egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. Et anneks kan ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet, og skal ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.
- B. Dersom bygningene oppføres som to eller tre bygninger skal disse plasseres i tunform og så nær hverandre som mulig (maksimalt 8 meter mellom byggene) slik at disse ikke kan danne enheter og fradeles.
- C. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader.
- D. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, med hovedmøneretning og byggets lengderetning parallelt med høydekotene.

- E. Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde er 5 m, målt fra overkant gulv. Overkant gulv skal ikke overstige 80 cm fra planert terreng.
- F. Terrenginngrepene skal begrenses til konstruksjonsmessige behov. Terrenginngrep tillates med en høydeforskjell på inntil +/- 50 cm fra opprinnelig terreng.
- G. Tak og fasader skal ha mørke og matte flater. For hytter i bygda og langs Mjøsa tillates det lysere og sterkere farger.

Inngjerding:

Det er tillatt med inngjerding av hyttas inngangsparti, begrenset til 4 m fra hyttevegg og maksimalt et inngjerdet areal på 30 m² (eventuelle terrasser eller inngjerdete plattinger inngår i beregningsgrunnlaget) er tillatt. Gjerdene kan være inntil 1,1 m høye, og utformes og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. Det er ikke tillatt med portal, grind skal slå utover. For hytter som ligger mindre enn 25 m fra vann, tillates det ikke inngjerding i retning fra hytta mot vannet.

§ 2.4 Bebyggelse for sentrumsformål – nåværende

Ved utvikling av områder for sentrumsformål skal Regional strategi for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn "Connected living" og Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland legges til grunn.

§ 2.4.1 Byggeområder for sentrumsformål - Skreia

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

- A. Ny bebyggelsen som ligger inntil Fv.33 og Fv.73 skal oppføres i minimum 2 og maksimum 3 etasjer. Maksimum byggehøyde skal være 168 moh. Øvrig bebyggelse skal oppføres i minimum 2 og maksimum 4 etasjer. Området skal ha en høy arealutnyttelse, og 80 % av nye boenhetene skal være universelt utformet.
- B. Bygg som vender ut mot Fv.33 mellom kryssene med Jerikovegen og Rossgutua, skal ha næring eller tjenesteyting i første etasje. Det samme gjelder bygg langs Fv.73 fram til krysset ved Kvennomslinna 7.
- C. Kulturhistorisk stedsanalyse for Skreia skal være retningsgivende for nye tiltak.

§ 2.4.2 Byggeområder for sentrumsformål - Kolbu

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

Ny bebyggelse skal oppføres i minimum to og maksimum tre etasjer. Maksimum byggehøyde for bebyggelse vendt ut mot Fv.246 skal være 290 moh.

§ 2.4.3 Byggeområder for sentrumsformål – Kapp KA 13 og KA 15

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

- A. Området vest for Fabrikkvegen opp til krysset ved Mjøsvegen skal ha høy arealutnyttelse og 80 % av nye boenheter skal være tilgjengelige. Området skal ha næring eller tjenesteyting i 1. etasje.
- B. Ny bebyggelse skal oppføres i minimum 2 og maksimum 3 etasjer.
- C. Stedsanalyse for Kapp skal være retningsgivende for nye tiltak

§ 2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

§ 2.5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting – Starum ST1 og ST2

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

- A. Uten utarbeidelse av reguleringsplan tillates ikke utvidelser eller bruksendringer. Dette omfatter også endringer i virksomheten dersom dette kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.
- B. Oppsetting av gjerder og mindre tilbygg under 200 m² utløser ikke krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Bruksendringer eller utvidelser som innebærer vesentlig økt aktivitet eller påvirkning på omkringliggende områder utløser krav til regulering selv om tilbygg er under 200 m².

§ 2.6 Næringsbebyggelse

§ 2.6.1 Industriområde ved Kapp melkefabrikk (KA14)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.6.2 Brustuen – utvidelsesområde for Landheim (SK1)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

- A. Arealet skal benyttes til generell næringsvirksomhet i tilknytning til driften på naboeiendommen Landheim eiendom gnr./bnr. 54/13 og 54/76.
- B. Det skal utarbeides reguleringsplan før arealet kan tas i bruk.

§ 2.6.3 Industriområde ved Toten tre (KO32)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

- A. Området skal benyttes til trelast og eventuell andre byggevarer i tilknytning til virksomheten på Toten tre.
- B. Det skal utarbeides reguleringsplan før arealet kan tas i bruk.

§ 2.6.4 Vesterås (TÅ9)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

Området skal benyttes til bevertning, overnattings-, eller annen form for reiselivsbasert næringsvirksomhet.

§ 2.6.5 Smeby (KO30)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

I området tillates det ikke tyngre og plasskrevende næringsvirksomhet.

§ 2.6.6 Tidligere Kvernum bruk (SK3)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.6.7 Eksisterende uregulerte næringsområder

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

- A. Uten utarbeidelse av reguleringsplan tillates ikke utvidelser eller bruksendringer. Dette omfatter også endringer i virksomheten dersom dette kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.
- B. Oppsetting av gjerder og mindre tilbygg under 200 m² utløser ikke krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Bruksendringer eller utvidelser som innebærer vesentlig økt aktivitet eller påvirkning på omkringliggende områder utløser krav til regulering selv om tilbygg er under 200 m².

§ 2.7 Andre typer bebyggelse – og anlegg

§ 2.7.1 Område for nytt høydebasseng på Starum (ST3)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-9 nr. 4 og 11-10 nr. 1

- A. Bygging av nytt høydebasseng innenfor ST30 utløser ikke krav til reguleringsplan.
- B. Før det kan gis byggetillatelse skal det foretas nærmere undersøkelse av kulturminner og naturverdier i området.
- C. Materiale i fasader skal ha høy kvalitet og være tilpasset omgivelsene.

§ 2.7.2 Område for Skreia renseanlegg (TO1)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-9 nr. 4 og 11-10 nr. 1

Arealformålet fastslår dagens bruk av arealet som renseanlegg.

§ 2.8 Kombinert formål

§ 2.8.1 Fabrikkvegen (KA13)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

- A. Området er videreføres som kombinert bebyggelse og anleggsformål for næringsbebyggelse/sentrumsformål.
- B. Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.8.2 Kapp melkefabrikk (KA15)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

- A. Kombinert bebyggelse og anleggsformål for bolig/forretning/offentlig og privat tjenesteyting.
- B. Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.8.3 Område ved tidligere Bjørnsgård skole (KA17)

PBL § 11-7 nr. 1

Området videreføres som kombinert bebyggelse og anleggsformål for bolig/offentlig og privat tjenesteyting.

§ 2.8.4 Balke bo- og servicesenter med omkringliggende område (SK2a og SK2b)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

- A. Området skal utvikles som et område for bolig og offentlig eller privat tjenesteyting i tråd med Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn (Connected living).
- B. Minimum 80 % av leilighetene innenfor området skal være universelt utformet.
- C. Området skal huse minimum 68 boenheter, inklusive dagens bo- og servicesenter.
- D. SK2a skal være fullt utbygd før SK2b kan bygges ut.
- E. Bygg skal ha innendørs møteplasser og fellesfunksjoner.
- F. Før arealet kan tas i bruk til formålet skal det utarbeides ny reguleringsplan, krav om felles planlegging for SK2a og SK2b.
- G. Vann fra nye tette flater skal fordrøyes innenfor planområdet.

§ 2.8.5 Område vest for Nordli skole (NO1)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2 og 3

- A. Området skal benyttes til bolig og offentlig/privat tjenesteyting (barnehage/ny atkomst og parkering for skole).
- B. Ca. 20 daa skal benyttes til ny barnehage, ny atkomstveg og parkering for skole og barnehage.
- C. 22 daa skal benyttes til boligformål.
- D. Avgrensning av formålene skal skje gjennom reguleringsplan.
- E. Området skal huse minimum 25 boenheter i tillegg til skole og barnehage.
- F. Før området kan tas i bruk til formålet må det opparbeides gang-/sykkelveg langs Nordlivegen mellom kryssene Nordlivegen/Mekketvegen og Nordlivegen/Granlundsgutua.
- G. Hensynet til bekk og flomveger skal ivaretas i reguleringsplanen.
- H. Før området kan tas i bruk skal det etableres tosidig vannforsyning i Nordlia

§ 2.8.6 Nordli gamle barnehage (NO5)

PBL § 11-7 nr. 1

- A. Området tillates brukt til bolig og offentlig/privat tjenesteyting.
- B. Før området kan tas i bruk til boligformål må det opparbeides gang-/sykkelveg langs Nordlivegen mellom kryssene Nordlivegen/Mekketvegen og Nordlivegen/Granlundsgutua

§ 2.8.7 Bakke – dagligvareforretning og bolig (KA16)

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

- A. Området skal benyttes til bolig og forretning (dagligvareforretning).
- B. Før området kan tas i bruk skal det utarbeides en reguleringsplan.
- C. Over forretningsdelen skal det bygges inntil to etasjer med boliger. Bygget skal huse minimum 20 boenheter.

- D. Maksimum BRA for forretningsdelen er 1.500 m².
- E. Arkitekturen skal tilpasses det omkringliggende landskapet og bygget skal ha arkitektonisk kvalitet.
- F. Utforming av arealet kan justeres ved regulering, så fremt det ikke går på bekostning av dyrket mark, herunder arrondering.
- G. Forretning og boliger skal bygges under ett. Dette skal sikres gjennom reguleringsplanen.
- H. All parkering til boligdelen og ansatteparkering til forretningsdelen skal i sin helhet løses som kjellerparkering.
- I. Før området kan tas i bruk skal frisikt sikres.
- J. Hensynet til flomveger skal ivaretas i reguleringsplanen. Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet.
- K. Før det kan gis brukstillatelse skal det sikres tilstrekkelig brannvannforsyning iht TEK.

§ 2.9 Områder for råstoffutvinning

§ 2.9.1 Krav om reguleringsplan

PBL § 11-9 nr.1

- A. For områder avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanen må det utarbeides reguleringsplan før nye masseuttak eller vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak kan finne sted.
- B. For nye og eksisterende masseuttak i drift, med totalt uttak over 5000 m³ skal det utarbeides reguleringsplan.
- C. Mindre tiltak som er under 5000 m³ er søknadspliktig til kommunen.
 - 1) Søknader om mindre masseuttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger skal behandles etter landbruksvegforskriften.
 - 2) Søknader om mindre masseuttak, herunder uttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av hytteveger skal behandles etter plan- og bygningsloven.
- D. For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller tidligere er drevet råstoffutvinning, kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan før utvidelsen av driften, det vil si dersom råstoffutvinning, steinknusing eller sortering videreføres eller tas opp igjen.
- E. Alle uttak over 10.000 m³ og ethvert uttak av naturstein er konsesjonspliktig iht mineralloven.
- F. Alle uttak over 500m³ masse er meldepliktig ovenfor DMF minst 30 dager før oppstart av drift.

3 Grønnstruktur

§ 3.1 Grønnstruktur

PBL §§ 11-9 nr. 6 og 11-10 nr. 1

- A. Tiltak, utover enkel tilrettelegging, er forbudt i områder avsatt til grønnstruktur. Større tiltak utløser detaljreguleringsplan.
- B. Naturvennlig tiltak som gjennomføres med sikte på å verne om arealene og/eller gjøre arealene anvendelige for den forutsatte bruk, herunder adkomst til, ferdsel langs eller opphold i områdene er tillatt.
- C. Grønnstruktur skal brukes som overvannshåndtering, det vil si at grunnen brukes som infiltrasjon og fordrøying.
- D. Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

Retningslinje for grønnstruktur:

Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for lek, friluftaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene kan være fastlagt i reguleringsplan.

§ 3.1.1 Grønnstruktur – Strandsone langs Mjøsa

PBL § 11-10 nr. 1

- A. Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv og enkelt vedlikehold av lovlig etablerte brygger og moloer, er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt uten at det blir stilt krav om reguleringsplan.
- B. Det tillates ikke etablering av plattinger i forbindelse med brygger, og brygger skal ikke være utformet slik at de fungerer som uteplasser.

§ 3.1.2 Friområde

PBL §§ 11-7 nr. 3., 10 nr. 2, 11-10 nr. 1

Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv, herunder tilrettelegging for ferdsel og opphold gjennom anleggelse av stier, toalett, renovasjon o.l., er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt uten at det blir stilt krav om reguleringsplan.

§ 3.1.3 Plankrav for nytt område for friluftsområde i Nordlia

PBL § 11-9 nr. 2

Friområde (NO3) i tilknytning til utbygging av nytt boligområde på eiendommene Annexstad og Askegård (NO2):

- A. Området skal være i offentlig eie.
- B. Friområde NO3 skal inngå i en områdereguleringsplan for tilgrensende boligområder.
- C. Avgrensningen mellom boligområdet og friluftsområdet kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.

§ 3.1.4 Turdrag

PBL § 11-10 nr. 1

Pilegrimsleden

Retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrase:

Pilegrimsleden som turvegstrase skal holdes åpen for fri ferdsel. Eventuelle omlegginger av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilgrimsenter i Trondheim.

§ 4 Forsvaret

§ 4.1 Skytefelt/øvingsområde

PBL §§ 11-7 nr. 4 og 11-10 nr. 1

Forsvarets skytefelt Steinsjøen skytefelt er avsatt som skytefelt/øvingsområde.

§ 5 Landbruk-, natur – og friluftsmål (LNF)

§ 5.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

PBL § 11-11 nr. 1 og nr.2

- A. Det er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet hovedsakelig basert på gårdens ressursgrunnlag.
- B. Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde. Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.
- C. Ny landbruksbebyggelse bør tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering:
 - 1) Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør tiltaket tilpasses lokal byggeskikk. Bygg bør utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende i forhold til den omkringliggende bebyggelsen, dette med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder.
 - 2) Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket. Kårbolig bør plasseres i tilknytning til tunet. Kårboligen bør ikke være større enn 200 m² BYA og 250 m² BRA og bør harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk.
 - 3) Mønehøyde for driftsbygg skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Driftsbygninger bør ha saltak.
 - 4) For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stilltypen.

Retningslinjer for bolig- og ervervsbebyggelse på gårdsbruk i aktiv drift:

Tiltaket bør være knyttet til produksjonen på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester. Virksomheten bør også være basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag. Tiltaket bør plasseres med hensyn til friluftsinnteresser, natur- og kulturlandskap. I den grad det er driftsmessig forsvarlig bør det plasseres i tilknytning til gardstunet og tilpasses lokal byggeskikk og eksisterende bygningsmiljø.

Retningslinje for dispensasjon til fradeling av tun for salg av landbrukseiendom:

- A. Fradeling av tun for salg av landbrukseiendom som tilleggsjord til annen landbrukseiendom anbefales i tråd med nasjonal landbrukspolitik. Det er kun bebygde og inneklemt arealer i tilknytning til tunet som tillates fradelt.
- B. Landbruksfaglig vurdering etter jordloven skal være retningsgivende for behandlingen etter plan- og bygningsloven.

Retningslinje for dispensasjon til fradeling av tomter for bygging av bolig:

- A. Tiltaket skal tilfredsstillende krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnshensyn (jf. Forskrift om byggesak)
- B. Fradeling til ny boligtomt kan kun tillates dersom følgende kriterier og vilkåret i PBL § 19-2 er oppfylt:
 - 1) Dyrket eller dyrkbar mark kan ikke tas i bruk, og bør ikke grense inn mot slike arealer.
 - 2) Tomt skal ligge i område med eksisterende boligeiendommer.
 - 3) Tomt kan ikke være større enn 2 daa.
 - 4) Skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.
 - 5) Nye bygg skal kunne tilknyttes offentlig vann og avløp. Der dette ikke er tilgjengelig skal en fradeling ha en bedre løsning på vann og avløp enn dagens situasjon, løsningen skal oppfylle drikkevannsforskriftens krav. Dersom det blir utbygd kommunalt nett er en forpliktet til å koble seg på dette.
 - 6) Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
 - 7) Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, viktige verneverdige kulturminner eller kulturmiljø.
 - 8) Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

Retningslinjer for kårbolig:

Generelt:

Det reelle behovet for kårbolig, vurdert ut fra brukets driftsform, må ligge til grunn. Dette må begrunnes fra søkeres side og vurderes nøye når saker behandles. De involverte parter (generasjoners) eget behov for bolig skal ikke tillegges vesentlig vekt, dersom kårbolig ikke er nødvendig for drifta av bruket.

Ved behandling av kårboligsaker skal det legges til grunn en konsekvent holdning, det vil sier at saker skal behandles ut fra et likhetsprinsipp. Samtidig er det nødvendig å utvise et visst skjønn i behandlingen av enkeltsaker, da få saker er absolutt like.

Søknad om bygging av kårbolig:

Dersom det ved søknad om bygging av ny kårbolig vurderes å være grunnlag for å godkjenne dette, skal plassering av kårboligen være slik at:

- A. Den ligger integrert i, eller nært inntil tunet
- B. Senere fradeling ikke vil være naturlig
- C. Det ikke gir drifts- eller miljømessige ulemper

Søknad om fradeling av eksisterende kårbolig:

Ved søknader om fradeling av eksisterende kårbolig skal følgende legges til grunn.

- A. Brukets reelle behov for kårbolig i et langsiktig perspektiv vurderes nøye
- B. Kårboligens beliggenhet vurderes ut fra en restriktiv holdning, bl.a. med hensyn til eventuelle ulemper en fradeling kan medføre for brukets drift eller for den eventuelt fadelte boligeiendommen.
- C. Der kårboligen ligger som en del av tunområdet, skal fradeling normalt ikke skje
- D. Kårboligens verdi for bruket i et langsiktig perspektiv skal vurderes nøye.

Retningslinje for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer og fritidseiendommer:

Bestemmelsene i § 5.2.1 og 5.3.1 er retningsgivende for behandling av dispensasjon til tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer og eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNF. Tiltak i eksisterende bygningsmasse som ikke fører til endring av bygningsvolumer eller fasader krever ikke dispensasjon. For bebygde eiendommer i LNF, innenfor hensynssonen Balke-Lillo, er § 2.2.4 bokstav C retningsgivende.

Retningslinje for veg i eksisterende hytteområder:

På Totenåsen vil det være et ønske om tilgang på hyttetomter med adgang til veg til hytta. Dette behovet skal løses innenfor regulerte hytteområder. Et område som i dag er LNF med mange hytter, kan samlet avgrensnes og det kan fremmes forslag til reguleringsplan for området dersom allmenningen og helst hytteeierne innenfor området er enige om dette.

Innenfor en ny reguleringsplan kan det bli vurdert både flere hyttetomter og framføring av veg og annen infrastruktur til hyttene. jfr. vedtak i Det faste utvalg for plansaker, sak 078/08.

§ 5.2 LNF- spredt boligbebyggelse

§ 5.2.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer

PBL § 11-11 nr. 2

- A. All ny bebyggelse (tilbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt boligbebyggelse).
- B. Innenfor 100-metersbeltet langs Mjøsa og 50-metersbeltet langs vassdrag skal alle tiltak som hovedregel skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige.
- C. Tiltaket skal tilfredsstillende krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak)
- D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka mark.

Utnyttelsesgrad:

- E. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 m².
- F. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 120 m² per bygg.
- G. Innenfor 20 m fra Mjøsas strandlinje er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden.
- H. Mellom 20 og 100 m fra Mjøsas strandlinja skal samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) ikke overstige 250 m², og kan kun omfatte ett bygg til beboelse. Samlet bruksareal for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 50 m².
- I. Anneks er vanligvis et eget frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte. Et anneks skal ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.
- J. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 80 m² BRA eller en hybel på inntil 50 m² BRA.

Utforming:

- K. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- L. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
- M. Frittstående garasjer og uthus bør underordne seg bolig/hovedhuset.

§ 5.3 LNF spredt fritidsbebyggelse**§ 5.3.1 Eksisterende bebygde fritidseiendommer****PBL § 11-11 nr.2**

- A. All ny bebyggelse (tilbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt fritidsbebyggelse). For hytter på festetomt i form av punktfeste skal all bebyggelse ligge innenfor et areal på 1,0 daa.
- B. Innenfor 100 - metersbeltet lang Mjøsa og 50-metersbeltet langs vann og vassdrag skal alle tiltak skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige.
- C. Tiltaket skal tilfredsstillende krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak)
- D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka eller dyrkbar mark.
- E. Det tillates ikke innlagt vann eller vannspylende toalett uten at avløpet tilknyttes til offentlig avløp.

Utnyttelsesgrad:

- F. For hytteeiendommer som har veg adkomst skal det, i grad av utnytting, iberegnes en parkeringsplass på minimum 18 m² pr. hytte.
- G. Innenfor vassdragsbeltet (Vassdragsbelte vil si innenfor 100 meter langs Mjøsa og 50 meter fra øvrige vann og vassdrag):

- 1) For hytter med lovlig veg adkomst kan maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 93 m².
 - 2) For hytter uten veg adkomst kan maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) ikke overstige 75 m².
- H. Utenfor vassdragsbelte:
- 1) For hytter med lovlig veg adkomst kan maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 128 m².
 - 2) For hytter uten veg adkomst kan maksimalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 110 m².
- I. Innenfor 20 m fra Mjøsas strandlinje er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden.

Utforming:

- J. Den samlede tillatte bebyggelsen må forholde seg til de overnevnte arealgrenser og kan oppføres som:
- 1) en bygning (hytte og uthus under samme tak),
 - 2) to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/garasje/anneks mm),
 - 3) eller tre bygninger (frittstående hytte og to frittstående uthus/garasjer/anneks mm)
- Anneks defineres som egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. Et anneks kan ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet, og skal ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.

Dersom bygningene oppføres som to eller tre bygninger skal disse plasseres i tunform og så nær hverandre som mulig (maksimalt 8 meter mellom byggene) slik at disse ikke kan danne enheter og fradeles.

- K. Tillatt bebygd areal (BYA) for bygning nr. 2 og 3 er maksimalt 30 m².
- L. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader.
- M. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, med hovedmøneretning og byggets lengderetning parallelt med høydekotene.
- N. Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde er 5 m, målt fra overkant gulv. Overkant gulv skal ikke overstige 80 cm fra planert terreng.
- O. Terrenginngrepene skal begrenses til konstruksjonsmessige behov. Terrenginngrep tillates med en høydeforskjell på inntil +/- 50 cm fra opprinnelig terreng.
- P. Tak og fasader skal ha mørke og matte flater. For hytter i bygda og langs Mjøsa tillates det lysere og sterkere farger.

Inngjerding:

Det er tillatt med inngjerding av hyttas inngangsparti, begrenset til 4 m fra hyttevegg og maksimalt et inngjerdet areal på 30 m²(eventuelle terrasser eller inngjerdete plattinger inngår i beregningsgrunnlaget) er tillatt. Gjerdene kan være inntil 1,1 m høye, og utformes og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. Det er ikke tillatt med portal, grind skal slå utover. For hytter som ligger mindre enn 25 m fra vann, tillates det ikke inngjerding i retning fra hytta mot vannet.

Retningslinje:

På Totenåsen vil det være et ønske om tilgang på hyttetomter med adgang til veg til hytta. Dette behovet skal løses innenfor regulerte hytteområder. Et område som i dag er LNF med mange hytter, kan samlet avgrensnes og det kan fremmes forslag til reguleringsplan for området dersom allmenningen og helst hytteeierne innenfor området er enige om dette. Innenfor en ny reguleringsplan kan det bli vurdert både flere hyttetomter og framføring av veg og annen infrastruktur til hyttene.

§ 5.4 LNF-områder der spredt næringsbebyggelse er tillatt

PBL § 11-7 nr. 6 b)

§ 5.4.1 Torsætra TÅ4

PBL § 11-11- nr. 2, og 11-9 nr. 6

- A. Før området kan bebygges skal det utarbeides en reguleringsplan.
- B. Samlet bebygd areal (BYA) for området er maksimalt 300 m². Området skal benyttes til bevertning, overnattings-, eller annen form for reiselivsbasert næringsvirksomhet. Ved utbygging i området skal det tas hensyn til landskapspåvirkningen.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**§ 6.1 Kombinert formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

PBL §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 5

- A. Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv er tiltak etter PBL § 20 ikke tillatt.
- B. Inngrep i vannstreng og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. vannressursloven og vannforskriftens § 12.
- C. Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.

Retningslinjer for Hurdalsvassdraget:

Innenfor nedslagsfeltet til Hurdalsvassdraget gjelder følgende retningslinjer jf. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag:

- A. *Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt.*
- B. *Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen bør unngås.*
- C. *Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen bør unngås*
- D. *Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.*

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Sikrings, -støy – og faresoner

§ 7.1.1 Sikringszone – drikkevannsforsyning (H110 og H120)

PBL § 11-8 bokstav a

Innenfor sonen er det gitt klausuleringsbestemmelser som innebærer restriksjoner i nedbørsfeltet til Skjeppsjøen.

§ 7.1.2 Støysoner (H210 og H220)

PBL § 11-8 bokstav a

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av tiltak innenfor støysoner. Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støyzone, jf. T-1442. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.

§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320)

PBL §11-8 bokstav a

Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenning er det ikke tillatt å iverksette tiltak som nevnt i PBL § 1-6.

§ 7.1.4 Faresone flomfare - Sone med flomfare langs Mjøsa (H320)

§ PBL § 11-8 bokstav a

Bygge- og anleggstiltak i sikkerhetsklasse F2 eller F3 tillates ikke, med mindre sikkerhet mot 200årsflom/1000-årsflom med 20 % klimapåslag kan dokumenteres, jf. NVEs gjeldende retningslinjer for flom og rasfare i arealplanlegging. Sikringstiltak skal avklares i reguleringsplan. For mindre tiltak innenfor områder med eksisterende boligbebyggelse skal sikringstiltak avklares i byggesaken. Dokumentasjonen skal være basert på etterprøvbare, faglige fakta og skal legges fram for bygningsmyndighetene.

§ 7.1.5 Faresone Høyspenningsanlegg (H370)

§ PBL § 11-8 bokstav a

Ved bygging av bolig, barnehage eller tilsvarende bygg innenfor faresonen skal det dokumenteres at magnetfelt ikke overstiger 0,4 mikrotesla.

§7.1.6 Faresone ras og skredfare (H310)

PBL § 11-8 bokstav a

Ved utbygging og søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor faresonen skal sikkerhet mot naturfare dokumenteres. Dokumentasjon skal utarbeides av fagkyndige. Før utbygging kan iverksettes skal nødvendige sikringstiltak være gjennomført jf. gjeldende sikkerhetskrav.

Dokumentasjonen skal være basert på etterprøvbare, faglige fakta og skal legges fram for bygningsmyndighetene.

§ 7.2 Soner med angitte særlige hensyn

§ 7.2.1 Hensyn landskap

PBL § 11-8 bokstav c

Det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo med Billerud gård:

Billerud gård er vedtaksfredet. Før det gjennomføres tiltak på fredede bygninger samt hageanlegg skal det innhentes samtykke fra kulturminnemyndighetene.

§ 7.2.2 Balke-Lillo

PBL § 11-9 nr. 7

Innenfor hensynssonen landskap Balke-Lillo skal kulturlandskapets verdier i form av kulturminner, kulturmiljøer, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet vektlegges.

- A. Konsekvensen av varige fysiske inngrep skal synliggjøres
- B. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet, skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.
- C. Innenfor området tillates ikke tiltak som etter kommunens vurdering vil komme i vesentlig konflikt med verdifullt kulturlandskap eller kulturmiljø. Det skal komme frem av saksutredningen hvordan eventuelle effekter på landskap og kulturmiljø er vurdert og vektlagt.
- D. For bebygde eiendommer i LNF er § 2.2.4 bokstav C retningsgivende.

Retningslinje:

Ved tiltak i området Balke/Lillo skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturlandskapsmiljøet;

- A. *Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.*
- B. *De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandlingen av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.*
- C. *Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet, skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.*
- D. *Innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet skal det føres en streng dispensasjonspraksis.*
- E. *For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter, skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle typer inngrep skal unngås innenfor naturtyper med høy og svært høy kvalitet.*

- F. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser, og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunn.
- G. Gamle ferdselsveger skal beholdes med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Der det av hensyn til trafiksikkerheten må gjøres tiltak, bør disse gjennomføres så skånsomt som mulig. Gamle gutuer og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel.
- H. Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring, skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte, og avrundes mot eksisterende terreng.
- I. Innenfor Balke-Lilloområdet er det markert særskilte kjerneområder. I disse områdene skal hensynet til kulturlandskapet ha en ekstra sterk stilling.

Den Trondhjemske kongeveg med Grøna

Ved tiltak i området skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturlandskapsmiljøet.

§ 7.2.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

PBL § 11-8 bokstav c

Retningslinje Skrivergården:

Ved arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1 skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser, og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunn.

Retningslinje Kapp melkefabrikk:

Ved arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1 skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet. Verneverdige enkeltbygninger, fabrikkinstallasjoner, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på og istandsettes for å bevare kulturmiljøets egenverdi som et teknisk industrielt kulturminne. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygnings- og kulturmiljøet.

Retningslinje for Kolbu kirke:

Kolbu kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). Alle byggetiltak nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkelovens § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker, skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken, skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken, skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

Retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrase:

Pilegrimsleden som turvegstrase skal holdes åpen for fri ferdsel. Eventuelle omlegginger av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilgrimssenter i Trondheim.

§ 7.2.4 Bevaring naturmiljø(H560)

PBL § 11-8 bokstav c

Retningslinje Starum, kalkfuruskog:

Starum sør har et større sammenhengende område med kalkskog, med nasjonal og regional verdi. Alle tekniske tiltak og inngrep i området er forbudt, dette gjelder også anleggelse av nye stier.

§ 7.3 Båndleggingssone**§ 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern(H720)**

PBL § 11-8 bokstav d

Naturreservatene:

Naturreservatene er vernet etter lov om naturmangfold. Dette gjelder:

Sulustaddalen

Svardalstjerna

Vindflomyrene

Totenåsen

Totenvika

Kalvberget

Falken

Torsæterkampen

Fjellsjøkampen

Fjæluelva

Kile

Skålåsen

Heggshuselva

Egne forskrifter gjelder for områdene.

§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

PBL § 11-8 bokstav d

Middelalderkirkesteder:

Middelalderkirkestedene er automatisk fredede iht kulturminneloven. Dette gjelder kirkene:

Hoff

Balke

Dyste

Kolbu gamle kirkested

Stenberg:

Stenberg er vedtaksfredet, 02.09.2023 jf. Lov om kulturminner §§ 15 og 19.

§ 8 Sone for felles planlegging

PBL § 11-8 bokstav e

Det er krav om felles reguleringsplan for arealer vist med gjennomføringszone 810.

Dette gjelder:

TV10 i Totenvika

SK2a og SK2b i Skreia

NO2, NO3 og NO4 i Nordlia.

§ 9 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal videreføres uendret

PBL § 11-8 bokstav f

Bestemmelsene i reguleringsplanen gjelder uendret, og går foran bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel.