



Østre Toten kommune
Tett nok ved og langt nok unna

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2018 - 2030

PLANBESTEMMELSER

rød tekst er ny eller endret

Generell informasjon

Kommuneplanens arealdel består av plankart og samt utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanens arealdel omfatter alle kommunens arealer med unntak av Lena som videreføres som egen delplan.

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 2008-2020 samt kommunedelplanene for Kolbu, Kapp og Skreia, vedtatt 20.11.2008.

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.

Innholdsfortegnelse

§ 1	GENERELLE BESTEMMELSER	6
§ 1.1	RETTSVIRKNING – FORHOLD MELLOM NYE OG GAMLE PLANER	6
§ 1.1.1	<i>Planer som skal oppheves:.....</i>	6
§ 1.1.2	<i>Planer som fortsatt skal gjelde:.....</i>	6
§ 1.2	PLANKRAV	9
§ 1.3	BYGGEGRENSER	9
§ 1.3.1	<i>Byggegrense langs vassdrag</i>	9
§ 1.3.2	<i>Byggegrense langs offentlig vann – og avløpsledninger.....</i>	10
§ 1.3.3	<i>Byggegrense langs veg</i>	10
§ 1.4	SIKKERHET MOT FLOM OG SKRED	10
§ 1.5	UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET	11
§ 1.6	UTBYGGINGSAVTALER	11
§ 1.7	ENERGILØSNINGER	11
§ 1.8	KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER	11
§ 1.9	BYGGESKIKK OG ESTETIKK	11
§ 1.10	FORURENSING	11
§ 1.11	VANNKVALITET OG VANNMILJØ	12
§ 1.12	RISIKO OG SÅRBARHET	12
§ 1.13	BARN OG UNGES INTERESSER.....	12
§ 1.14	BIOLOGISK MANGFOLD.....	12
§ 1.15	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER.....	12
§ 1.16	STØY	13
§ 1.17	VANN, AVLØP OG OVERVANNSHÅNDTERING	13
§ 1.18	UTBYGGINGSVOLUM.....	13
§ 2	BEBYGGELSE OG ANLEGG	15
§2.1.	FELLES BESTEMMELSER FOR BYGG – OG ANLEGG.....	15
§ 2.1.1	<i>Rekkefølgebestemmelser</i>	15
§ 2.1.2	<i>Parkeringskrav</i>	16
§ 2.2	BOLIGBEBYGGELSE – AREALFORMÅL BOLIG	16
§ 2.2.1	<i>Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer</i>	16
§ 2.2.2	<i>Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig i Nordlia - NO2 – arealformål bolig nytt</i>	17
§ 2.2.3	<i>Bestemmelser til byggeområde for bolig i Skreia SK5 – arealformål bolig nytt.....</i>	17
§ 2.2.4	<i>Bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende</i>	17
§ 2.2.5	<i>Arbeiderboligene på Kapp – bestemmelsesområde 1.....</i>	18
§2.3	FRITIDSBEBYGGELSE – AREALFORMÅL FRITIDSBEBYGGELSE	18
§ 2.3.1	<i>Byggeområder for ny fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse nåværende</i>	18
§ 2.3.2	<i>Uregulert bebygd fritidseiendom – arealformål fritidsbebyggelse nåværende</i>	19

Planbestemmelser – 2. gangs høring

§ 2.4	BEBYGGELSE FOR SENTRUMSFORMÅL – NÅVÆRENDE.....	20
§ 2.4.1	<i>Byggeområder for sentrumsformål - Skreia.....</i>	20
§ 2.4.2	<i>Byggeområder for sentrumsformål - Kolbu</i>	20
§ 2.4.3	<i>Byggeområder for sentrumsformål – Kapp KA 13 og KA 15</i>	20
§ 2.5	OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	21
§ 2.5.1	<i>Offentlig eller privat tjenesteyting – Starum ST1.....</i>	21
§ 2.6	BEBYGGELSE FOR FORRETNINGSFORMÅL	21
§ 2.6.1	<i>Dagligvareforretning Kapp KA16</i>	21
§ 2.7	NÆRINGSBEBYGGELSE.....	21
§ 2.7.1	<i>Industriområde ved Kapp melkefabrikk (KA14)</i>	21
§ 2.7.2	<i>Næringsområde ved Starum (ST2)</i>	21
§ 2.7.3	<i>Brustuen – utvidelsesområde for Landheim (SK1)</i>	21
§ 2.7.4	<i>Industriområde ved Toten tre (KO32)</i>	22
§ 2.7.5	<i>Vesterås (TÅ9).....</i>	22
§ 2.7.6	<i>Smeby (KO30).....</i>	22
§ 2.7.7	<i>Tidligere Kvernum bruk (SK3).....</i>	22
§ 2.7.8	<i>Øvrige eksisterende uregulerte næringsområder</i>	22
§ 2.8	ANDRE TYPER BEBYGGELSE – OG ANLEGG	22
§ 2.8.1	<i>Område for nytt høydebasseng på Starum (ST3).....</i>	22
§ 2.8.2	<i>Område for Skreia renseanlegg (TO1)</i>	22
§ 2.9	KOMBINERT FORMÅL	23
§ 2.9.1	<i>Fabrikkvegen (KA13)</i>	23
§ 2.9.2	<i>Kapp melkefabrikk (KA15).....</i>	23
§ 2.9.3	<i>Område ved tidligere Bjørnsgård skole (KA17)</i>	23
§ 2.9.4	<i>Balke bo- og servicesenter med omkringliggende område (SK2 SK2a og SK2b)</i>	23
§ 2.9.5	<i>Område vest for Nordli skole (NO1)</i>	23
§ 2.9.6	<i>Nordli gamle barnehage (NO5).....</i>	24
§ 2.10	OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING.....	24
§ 2.10.1	<i>Krav om reguleringsplan</i>	24
3	GRØNNSTRUKTUR.....	25
§ 3.1	GRØNNSTRUKTUR	25
§ 3.1.1	<i>Grønnstruktur – Strandsone langs Mjøsa (private områder).....</i>	25
§ 3.1.2	<i>Frionråde.....</i>	25
§ 4	FORSVARET.....	26
§ 4.1	SKYTEFELT/ØVINGSOMRÅDE.....	26
§ 5	LANDBRUK-, NATUR – OG FRILUFTSFORMÅL(LNF).....	27
§ 5.1	NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET	27
§ 5.2	LNF-OMRÅDER DER SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE ER TILLATT	29
§ 5.2.1	<i>Torsætra TÅ4.....</i>	29
§ 5.3	LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE.....	29
§ 5.3.1	<i>Eksisterende bebygde boligeiendommer</i>	29
§ 5.4	LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE.....	30

Planbestemmelser – 2. gangs høring

§ 5.4.1	<i>Eksisterende bebygde fritidseiendommer</i>	30
§ 6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	33
§ 6.1	KOMBINERT FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	33
§ 7	HENSYNSSONER	34
§ 7.1	SIKRINGS, -STØY – OG FARESONER	34
§ 7.1.1	<i>Sikringssone – drikkevannsforsyning (H110 og H120)</i>	34
§ 7.1.2	<i>Støysoner (H210 og H220)</i>	34
§ 7.1.3	<i>Faresone flomfare - Sone med flomfare langs Mjøsa (H320)</i>	34
§ 7.1.4	<i>Faresone Høyspenningsanlegg (H370)</i>	34
§ 7.1.5	<i>Faresone ras og skredfare (H310)</i>	34
§ 7.2	SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN	35
§ 7.2.1	<i>Hensyn landskap (H550)</i>	35
§ 7.2.2	<i>Balke-Lillo</i>	35
§ 7.2.2	<i>Bevaring kulturmiljø (H570)</i>	36
§ 7.2.3	<i>Bevaring naturmiljø (H560)</i>	36
§ 7.3	BÅNDLEGGINGSSONE	37
§ 7.3.1	<i>Båndlegging etter lov om naturvern (H720)</i>	37
	NATURRESERVATENE:	37
§ 7.3.2	<i>Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)</i>	37
§ 8	SONE FOR FELLES PLANLEGGING	37

§ 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. Der forhold ikke er avklart i gjeldende reguleringsplaner gjelder bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel som utfyllende.
- C. Under følger en oppstilling over gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde eller som skal oppheves gjennom vedtak av Kommuneplanens arealdel:

§ 1.1.1 Planer som skal oppheves:

Kommuneplanens arealdel erstatter følgende kommunedelplaner:

2008KD04	Kommunedelplan for Skreia
2008KD05	Kommunedelplan for Kolbu
2011KD01	Kommunedelplan for Kapp

Kommuneplanens arealdel erstatter følgende reguleringsplaner

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
19920002	Vesterløkken	21/05-1922
19810001	Kolbu sentrum	22/10-1981

§ 1.1.2 Planer som fortsatt skal gjelde:

PBL § 11-8, bokstav f

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
19750001	Enge Store 1, Kapp Østre A	30.06.1975
19760001	Fossen 3	05.04.1976
19760002	Krabyskogen industrifelt	05.04.1976
19770001	Holtenga	04.07.1977
19780001	Enge Store 3	08.05.1978
19780002	Nordli 1	08.05.1978
19780003	Sauhagen	27.11.1978
19790001	Helgestadfeltet	01.10.1979
19820002	Narumsfeltet	18.03.1982
19820003	Kolbu nord	16.12.1982
19840001	Del av Skreia sentrum	16.01.1984
19860001	Askegårdsfeltet	24.06.1986
19880001	Bendikshagen	28.09.1988
19880002	Tangskogen	01.12.1988
19910001	Skaugerudfeltet	30.05.1991
19920002	Vesterløkken	24.04.1999
19920002	Lifland	21.05.1992
19930001	Kvam nedre	18.02.1993
19940001	Utbyggingsområde ved Kapp Eldresenter	28.04.1994

Planbestemmelser – 2. gangs høring

19950001	Nordli gamle skole/Bekkelundsgrenda	16.03.1995
19950005	Svea	14.12.1995
19960002	Sullestadfeltet	30.05.1996
19960003	Skreia sentrum, nord	01.10.1996
19960014	Ner-Kile	28.11.1996
19970001	Bratli	26.06.1997
19970002	Mørksjørøet	26.06.1997
19970003	Hauglifeltet	26.06.1997
19980001	Syljulibakken steinbrudd	22.01.1998
19980003	Endring Skreia sentrum nord	14.04.1998
19980004	Ner-Kile	14.05.1998
19980005	Bergsjølia	14.05.1998
19980007	Skreia stasjonsområde	15.09.1998
19980008	G/S-veg langs Fv.89 Solvang-Bjørnsgård	26.11.1998
19980009	Nedre Hermanrud	26.11.1998
19990001	Toten golf	28.01.1999
19990003	Hutjern	27.05.1999
20000001	Fv.92 Bilitt – Kapp	25.05.2000
20000004	Breilibakken	31.08.2000
20000001	Hoffsvangen	14.12.2000
20010001	Hammerstadhågan	31.05.2001
20010002	Bakkehågan	28.06.2001
20020002	Skreia stasjon, sør	08.05.2002
20020003	Skreia stasjon, nord	08.05.2002
20020004	Øyongslia	27.06.2002
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
20040001	Rv.33 Akershus grense – Torvfesta	02.09.2004
20050001	Skjelstad	26.05.2005
20050002	Massetak – Lodd nr. 2	30.06.2005
20050003	Fredsvolljordet	30.06.2005
20050004	Sisselrotkampen	30.06.2005
20050007	Jerikosletta	12.10.2006
20050008	Stensvejordet	15.06.2006
20050010	Furumo-boligtun	12.10.2006
20060001	Potteridalen boligområde	22.03.2007
20060002	Tallstuen	11.10.2007
20060005	Evjua	08.05.2008
20060006	Gang- og sykkelveg langs v.33 Nordlia Handel – Bondelia	19.06.2008
20060009	Sullestadtunet	11.10.2007
20090001	Fortau og gang/sykkelveg langs fv.73 og 74 Stange - Olterud	23.01.2009
20090002	Kolbu skole m.m.	26.11.2009
20090003	Syljulibakken massetak	03.09.2009
20100001	Fv.33 Jonsrud – Langsletta	25.03.2010
20100002	Bilitt Næringsområde	17.06.2010
20100003	Hoffsvangen 2	11.08.2010
20100004	Fv.33 Langsletta - Totenvika kirke	25.03.2010

Planbestemmelser – 2. gangs høring

20100005	ØTS Skisenter Karidalen	25.11.2010
20100007	Askjumlia	20.06.2012
20110002	Fv. 33 Totenviken kirke – Langsletta	02.02.2012
20110004	Nybrenna Hyttegrend	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	Undesløs 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

§ 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 § 5.3.1. Tiltak på eksisterende hytteeiendom jf. § 2.3.2 og § 5.4.1.
- B. Tiltak på eksisterende byggeområde på Starum jf. § 2.5.1 og eksisterende næringsbebyggelse jf. § 2.7.8.
- 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 allmenn friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.
- E. Kommunalteknisk infrastruktur som ledningsnett, pumpestasjoner, høydebasseng med videre.

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 700 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 1.500 m², dette gjelder både for enebolig og tomannsbolig.
- C. Dispensasjon kan ikke gis der det ligger til rette for ytterligere fortetting på et senere tidspunkt.
- D. Følgende kriterier skal samtidig være oppfylt:
 - 1. Avstand til barneskole skal ikke overstige 4 km, og skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.
 - 2. Nye bygg skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Nye bygg med separate avløpsanlegg tillates ikke.
 - 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 støysoner.

§ 1.3 Byggegrenser

§ 1.3.1 Byggegrense langs vassdrag

PBL § 11-9 nr. 5

- A. Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller kommuneplan (§§ 2.2.4, 2.3.2 og 5.3), er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i PBL § 20-1, samt fradeling til slike formål langs vassdrag innenfor følgende avgrensing:
 - 1. i en sone på 100 m fra Mjøsa

2. i en sone på 50 meter fra øvrige vann og vassdrag

Forbudet gjelder ikke naturvennlig tilrettelegging, som opparbeiding av stier, klopper og bålplasser, for å ivareta allmennhetens bruk av strandområder og vann og vassdrag, eller nødvendig teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg.

Retningslinje for bebyggelse langs vassdrag:

Eksisterende bebyggelse vil som hovedregel tillates gjenoppbygd. 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(turgåing, 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 avløp er det ikke tillatt med tiltak nærmere enn 4 meter fra teknisk infrastruktur som offentlige vann- og avløpsledninger. Det samme gjelder tiltak i en avstand på 10 meter til begge sider av hovedvannledninger.

§ 1.3.3 Byggegrense langs veg

PBL § 11-9 nr. 5

Langs fylkesveger er det byggegrenser på henholdsvis 15, 20, 30 og 50 meter, avhengig av vegens holdningsklasse. Byggegrense langs kommunale veger er 15 m. Byggegrense måles i horisontalplanet fra vegens midtlinje og vinkelrett på denne.

§ 1.4 Sikkerhet mot flom og skred

PBL § 11-9, nr.5

Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenning er det ikke tillatt å sette opp bygg:

- A. Under kotehøyde 127 langs Mjøsa
- B. 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. Retningslinje for Flaum – og skredfare i arealplaner(NVE)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det trengs skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik det oppnås tilstrekkelig sikkerhet, jf. TEK.

§ 1.5 Universell utforming og tilgjengelighet

PBL § 11-9 nr.5

For alle nye tiltak skal det legges vekt på universell utforming og 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 Sak 99/07.

§ 1.7 Energiløsninger

PBL § 11-9 nr.3

Ny bebyggelse skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, avhengig av lokale forhold.

Retningslinje energi:

I større utbyggingsprosjekt bør det vurderes vannbåren varme med felles varmesentral.

§ 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 naturlandskap og det historisk viktige kulturlandskapet. Høy kvalitet på stedsutvikling, tettstedsforming og arkitektur skal vektlegges. Det skal redegjøres for dagens stedskvaliteter og hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og det offentlige rom.

§ 1.10 Forurensing

PBL § 11-9 nr. 6

Ved deponering av masse skal det dokumenteres at det ikke inneholder forurensing jf. forurensningsforskriften, 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 i områder med spredt bebyggelse og 2 meter i tettbygde strøk.
- 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.

§ 1.12 Risiko og sårbarhet

PBL § 4-3

ROS-analyser skal inngå i arealplanlegging med omfang tilpasset aktuell plan.

§ 1.13 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 sikres erstatningsarealer. Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte, ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres **og være av samme kvalitet.**

§ 1.14 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.

§ 1.15 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.

§ 1.16 Støy

PBL § 11-9 nr. 6

- A. 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.
- B. I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- C. Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442¹. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller søknad om tiltak nær støykilder skal det stilles krav om en støyfaglig utredning, jf. T-1442.

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

§ 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. 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.

Retningslinje for behandling av overvann:

- A. *Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, det vil si gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen eller bruk av åpne vannveier.*
- B. *Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.*
- C. *Kommunen kan ved søknad om tiltak kreve dokumentasjon på at tiltak ikke fører til økt risiko for skade på tiltaket, eller nedstrøms tiltaket.*

§ 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.

¹ Til enhver tid gjelder den nyeste retningslinje

Planbestemmelser – 2. gangs høring

- 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

§ 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 næring (dagligvarehandel)

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)

~~SK3 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (byggeområde for bolig og næring)~~

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:

SK5 – Endret fra offentlig formål til bolig

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 – LNFR hvor spredt næringsbebyggelse er tillatt ved Torssætra

~~ST4 – LNFR hvor spredt næringsbebyggelse er tillatt ved Starum~~

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)

§2.1. Felles bestemmelser for bygg – og anlegg

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser

PBL § 11-9, nr. 3 og 4

For områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygging finne sted før nødvendig infrastruktur er bygget for veg, vann og avløp, samt strømforsyning.

§ 2.1.2 Parkeringskrav**PBL § 11-9 nr.5**

- A. Parkering i sentrumsområder skal i størst mulig grad foregå i flere plan, helst som kjellerparkering.
- B. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene for forretningsareal skal være HC-plasser. I reguleringsplan skal det stilles følgende krav til antall biloppstillingsplasser:

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	0,5 plass pr. boenhet
Leilighet, 3 roms eller mer	1,5-2 plasser pr. leilighet	1,5 plasser pr. leilighet	1 plass pr. boenhet
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

~~(krav til parkering er minimumskrav. Der krav er oppgitt som et intervall mellom to tall er laveste tall minimumskrav og høyeste tall maksimum for antall plasser)~~

§ 2.2 Boligbebyggelse – arealformål bolig**PBL § 11-7 nr. 1****§ 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer****PBL § 11-9 nr. 5**

- A. Ved regulering til nye boligområder, eller fortetting i form av etablering 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. Ved regulering til nye boligområder eller fortetting i eksisterende boligområder 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 høgspenlinje, 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.

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	Minst 1500 m ² , kan deles i 3 enheter og 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. Ny barnehage og ny atkomst og parkering for Nordli skole (NO1) skal være etablert 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

§ 2.2.3 Bestemmelser til byggeområde for bolig i Skreia SK5 – arealformål bolig nytt

- A. Det tillates oppført en boenhet i området
- B. Sikkerhet mot flom må dokumenteres ved oppføring av ny bolig.

§ 2.2.4 Bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende

PBL § 11-10 nr. 1 og 2

Bygningsmessige tiltak på boligeiendom

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er **30 %** 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) pr. tomt skal ikke overstige 400 m², og kan kun omfatte ett bygg til beboelse. Samlet bruksareal (BRA) **og bebygd areal(BYA)** for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus

m.m.) skal ikke overstige 70 m². Anneks er en egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. 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. Et anneks kan derav ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.

- C. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 60 m² BRA eller en hybel på inntil 40 m² BRA.
- D. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- E. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
- F. Frittstående garasjer og uthus skal underordne seg bolig/hovedhuset.
- G. Garasje, anneks, uthus kan ikke ha innlagt vann/avløp.

Retningslinje for dispensasjon fra bokstav B

Der eldre uthus utgjør en viktig del av nærområdes, eller eiendommens karakter, og som samtidig ikke er tilpasset behovet for en tidsmessig garasje, kan det gis tillatelse til garasjebygg selv om arealgrensen på 70 m² BRA bestemmelsens pkt. 2 blir overskredet. Garasjen skal underordne seg den øvrige bebyggelsen på eiendommen og kan ikke være større enn 36 m² BRA.

§ 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.
- C. 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.
- D. 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 fremtidens 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 beliggende 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

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 Bebyggelse for næringsformål

§ 2.6.1 Dagligvareforretning Kapp KA16

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

- A. Området kan benyttes til dagligvareforretning.
- B. Før ny forretning tas i bruk skal friskt sikres.
- C. Hensynet til flomveger skal ivaretas i reguleringsplanen. Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet.
- D. Før det kan gis brukstillatelse til forretning skal det sikres tilstrekkelig brannvannforsyning iht TEK.

§ 2.7 Næringsbebyggelse

§ 2.7.1 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.

§ 2.7.2 Næringsområde ved Starum (ST2)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

- A. Området tillates kun benyttet til lager.
- B. Rivning for oppsetting av nybygg vil utløse krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

§ 2.7.3 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.

§ 2.7.4 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.

§ 2.7.5 Vesterås (TÅ9)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

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

§ 2.7.6 Smeby (KO30)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

I området tillates det ikke tyngre og plasskrevende næringsvirksomhet.

§ 2.7.7 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.

§ 2.7.8 ~~Øvrige~~ 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.

§ 2.8 Andre typer bebyggelse – og anlegg

§ 2.8.1 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.

§ 2.8.2 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.

§ 2.9 Kombinert formål

§ 2.9.1 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.

§ 2.9.2 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.

§ 2.9.3 Område ved tidligere Bjørnsgård skole (KA17)

PBL § 11-7 nr. 1

Området videreføres som kombinert bebyggelse og anleggsformål for Bolig/Offentlig og privat tjenesteyting.

§ 2.9.4 Balke bo- og servicesenter med omkringliggende område (~~SK2~~ 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.

§ 2.9.5 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

§ 2.9.6 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

§ 2.10 Områder for råstoffutvinning

§ 2.10.1 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 massereserver 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. 1 og 11-10 nr. 1

- A. Tiltak som innebærer arealbruksendringer i områder avsatt til grønnstruktur kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
- 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 strandsonen ved vassdrag er tillatt.

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 (private områder)

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 § 11-10 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

Alternativ 1 Friområde (NO3) i tilknytning til –Ved utbygging av nytt boligområde på eiendommene Annexstad og Askegård (NO2):

- A. **Friluft**sområde NO3 skal inngå i en områdereguleringsplan for tilgrensende boligområder.
- B. Avgrensningen mellom boligområdet og friluftsområdet kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.

Friområde ved Stensli søndre i Nordlia (NO8) – Alternativ uten større boligbygging i Nordlia

Friområdet NO6 skal reguleres før opparbeiding.

- A. **Før området kan tilrettelegges skal avkjørselen tilfredstille krav i vegnormalen N100 når det gjelder friskt og geometrisk utforming av avkjørselens 5 første metere, for personbiltrafikk.**
- B. **Tiltak utover enkel tilrettelegging for friluftsliv, som opparbeidelse av areal for opphold, renovasjon samt toalett, utløser krav til utarbeidelse av reguleringsplan.**

§ 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 og 11-9 nr. 5 og nr. 6

- 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 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 skal tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering.
 - 1) Ved nybygg, tilbygg eller påbygg skal tiltaket tilpasses lokal byggeskikk. Bygg skal 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 skal plasseres i tilknytning til tunet, og kan ikke plasseres på dyrket mark. Kårboligen kan ikke være større enn 150 kvm BYA og 200 kvm BRA og skal harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk.
 - 3) Mønehøyde for driftsbygg skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Driftsbygninger skal ha saltak.
 - 4) For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.

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 friluftsimteresser, 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 tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer og fritidseiendommer

Bestemmelsene i § 5.3.1 og 5.4.1 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.

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 landbrukspolitikk. 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 tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak)
- B. Fradeling til ny boligtomt kan kun tillates dersom følgende kriterier er oppfylt:
1. Tomt skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, eller grense inn mot dyrket mark eller gårdstun.
 2. Tomt skal ligge i område med eksisterende boligeiendommer og grense inn mot etablert boligeiendom.
 3. Tomt kan ikke være større enn 1,5 daa.
 4. Avstand til barneskole skal ikke overstige 4 km, og skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.
 5. Nye bygg skal tilknyttes offentlig vann og avløp. **Nye bygg med separate avløpsanlegg tillates ikke.**
 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-1442.²

Retningslinjer for kårbolig:

Generelt:

Det reelle behovet for kårbolig, vurdert ut fra brukets driftsform, må ligge til grunn. Dette må begrunnes fra søkers 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, dvs 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 fradelte boligeiendommen.
- C. Der kårboligen ligger som en del av tunområdet, skal fradeling normalt ikke skje

² Til enhver til gjelder den nyeste retningslinje

D. Kårboligens verdi for bruket i et langsiktig perspektiv skal vurderes nøye.

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 avgrenses 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-områder der spredt næringsbebyggelse er tillatt

PBL § 11-7 nr. 6 b)

- ~~A. Områder videreføres som områder der det er tillatt med spredt næringsbebyggelse.~~
- ~~B. Maksimal grad av utnytting er spesifisert for hvert enkelt område.~~
- ~~C. Før områdene kan bebygges skal det utarbeides reguleringsplan.~~

~~§ 5.2.1 Starum (ST4):~~

~~PBL § 11-11 nr. 2, og 11-9 nr. 6~~

~~Samlet bebygd areal (BYA) for området er maksimalt 800 m². Området skal benyttes til kultur- /naturbasert næringsvirksomhet.~~

§ 5.2.1 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.**

§ 5.3 LNF spredt boligbebyggelse

§ 5.3.1 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 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 tilfredsstille 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.**

Utnyttelsesgrad

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 m².
- B. Innenfor 20 m fra Mjøsas strandlinje er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden.
- C. 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.
- D. Utenfor 100 – metersbeltet langs Mjøsa skal samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) pr. tomt ikke overstige 400 m², og kan kun omfatte ett bygg til beboelse. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 70 m².
- E. Anneks defineres som egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. Et anneks skal ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet. Et anneks kan derav ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.
- F. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 60 m² BRA eller en hybel på inntil 40 m² BRA.

Utforming

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

Retningslinje: Der eldre uthus utgjør en viktig del av nærområdes, eller eiendommens karakter, og som samtidig ikke er tilpasset behovet for en tidsmessig garasje, kan det gis tillatelse til garasjebygg selv om arealgrensen på 70 m² BRA bestemmelsens pkt. 2 blir overskredet. Garasjen skal underordne seg den øvrige bebyggelsen på eiendommen og kan ikke vær større enn 36 m² BRA.

§ 5.4 LNF spredt fritidsbebyggelse

§ 5.4.1 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 langs 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 tilfredsstille 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:

- A. For hytteeiendommer som har vegadkomst skal det, i grad av utnytting, iberegnes en parkeringsplass på minimum 18 m² pr. hytte.
- B. **Innenfor vassdragsbeltet** (Vassdragsbelte vil si innenfor 100 meter langs Mjøsa og 50 meter fra øvrige vann og vassdrag):
 - 1. For hytter med lovlig vegadkomst kan maksimalt tillatt bebygd areal(BYA) ikke overstige 93 m².
 - 2. For hytter uten vegadkomst kan maksimalt tillatte bebygde areal(BYA) ikke overstige 75 m².
 - 3. Innenfor 20 m fra Mjøsas strandlinje er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden.
- C. **Utenfor vassdragsbelte:**
 - 1. For hytter med lovlig vegadkomst kan maksimalt tillatt bebygd areal(BYA) ikke overstige 128 m².
 - 2. For hytter uten vegadkomst kan maksimalt bebygd areal(BYA) ikke overstige 110 m².

Utforming:

- A. Den samlede tillatte bebyggelsen må forholde seg til de overnevnte arealgrenser og kan oppføres som:
 - a. en bygning (hytte og uthus under samme tak),
 - b. to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/garasje/anneks mm),
 - c. 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.
- 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. Tillatt bebygd areal (BYA) for bygning nr. 2 og 3 er maksimalt 30 m².
- 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.

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 avgrenses og det kan fremmes forslag til reguleringsplan for området dersom almenningen 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.

§ 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 Sikringssone – 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 støysoner, 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 - 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 200-årsflom/1000-årsflom med 20 % klimapåslag kan dokumenteres, jf. NVEs gjeldene 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.

§ 7.1.4 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 mikrotelsa.

§7.1.5 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 (H550)

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 fremgå av saksutredningen hvordan eventuelle effekter på landskap og kulturmiljø er vurdert og vektlagt.

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 på registrerte A og B lokaliteter.*
- 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 ferdsselsveger skal beholdes med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Der det av hensyn til trafikksikkerheten 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.

§ 7.2.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

PBL § 11-8 bokstav c

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.

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, taktekking, 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 Pilgrimsleden som turvegtrase:

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

§ 7.2.3 Bevaring naturmiljø(H560)

PBL § 11-8 bokstav c

Retningslinje Starum, kalkfuruskog:

Starum sør har et større sammenhengende området 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

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

§ 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