



Østre Toten kommune
Tett nok ved og langt nok unna

KOMMUNEDELPLAN FOR LENA

PLANBESTEMMELSER

Vedtatt 24.02.2021

Innhold

Generell informasjon	3
Brukerveiledning.....	3
§ 1 Generelle bestemmelser	4
§ 1.1 Rettsvirkning – forhold mellom nye og gamle planer.....	4
§ 1.1.1 Planer som skal gjelde uendret:.....	4
§ 1.2 Plankrav.....	4
§ 1.3 Byggegrenser.....	5
§ 1.3.1 Byggegrenser langs vassdrag.....	5
§ 1.3.2 Byggegrense langs offentlig vann – og avløpsledninger.....	6
§ 1.3.3 Byggegrense langs veg.....	6
§ 1.4 Sikkerhet mot flom.....	6
§ 1.5 Universell utforming og tilgjengelighet.....	6
§ 1.6 Utbyggingsavtaler.....	7
§ 1.7 Energi og klima.....	7
§ 1.7.1 Tilknytningsplikt fjernvarme.....	7
§ 1.8 Krav til tekniske løsninger.....	8
§ 1.9 Byggeskikk og estetikk.....	8
§ 1.10 Avfallhåndtering.....	8
§ 1.11 Forurensing.....	8
§ 1.12 Vannkvalitet og vannmiljø.....	8
§ 1.13 Barn og unges interesser.....	9
§ 1.14 Biologisk mangfold.....	9
§ 1.15 Kulturminner og kulturmiljøer.....	9
§ 1.16 Støy.....	10
§ 1.17 Stråling.....	11
§ 1.18 Vann, avløp og overvannshåndtering.....	11
§ 1.19 Utbyggingsvolum.....	12
§ 1.20 Byggeskikk og estetikk.....	12
§ 2 Bebyggelse og anlegg	14
§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg.....	15
§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser.....	15
§ 2.1.2 Bokvalitet og boligsammensetting.....	15
§ 2.1.3 Parkeringskrav.....	16
§ 2.2 Boligbebyggelse – arealformål bolig.....	16
§ 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer.....	16
§ 2.2.2 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende.....	17
§ 2.2.3 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig (tidl. sykehjem) arealformål bolig (L4).....	18
§ 2.3 Sentrumsformål.....	18
§ 2.3.1 Byggeområder for sentrumsformål – Lena.....	19
§ 2.4 Næringsformål.....	20
§ 2.4.1 Eksisterende uregulert næringsområde (Håjen) (L2).....	20
§ 2.5 Andre typer bebyggelse - og anlegg.....	20
§ 2.5.1 Område for Lena avløpsanlegg / pumpestasjon (L9).....	20
§ 2.5.2 Område for snødeponi (L23).....	21
§ 2.5.3 Parkering (L19).....	21
§ 2.6 Kombinert formål.....	21
§ 2.6.1 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig (boligområde sør for omsorgssenter Labo) arealformål bolig/offentlig privat tjenesteyting (L1).....	21

Vedtatte planbestemmelser

§ 2.6.2 Bestemmelser til nåværende byggeområde for bolig (Lillo) arealformål bolig/forretning (L6).....	22
§ 2.6.3 Område mellom Felleskjøpet og skysstasjonen (L5).....	22
§ 2.6.4 Felleskjøpet (L13)	22
§ 2.6.5 Østre Toten Idrettspark (L8).....	22
§ 2.6.6 Rådhusalleen 18 (L24)	22
§ 2.6.7 Bensinstasjon og vaskehall (L12)	23
§ 2.6.8 Klubbhus Lena idrettsplass (L11).....	23
§ 3 Grønnstruktur	24
§ 3.1 Grønnstruktur.....	24
§ 3.1.1 Grønnstruktur – Lena Parken	24
§ 3.1.2 Grønnstruktur – Valle.....	24
§ 3.1.3 Turdrag.....	24
§ 4 Landbruk-, natur – og friluftsmål (LNF)	25
§ 4.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet	25
§ 4.2 LNF- spredt boligbebyggelse	27
§ 4.2.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer	27
§ 5 Bruk og vern av vassdrag	27
§ 5.1 Kombinert formål i vassdrag med tilhørende strandsone	27
§ 6 Hensynssoner.....	28
§ 6.1 Sikrings-, -støy – og faresoner	28
§ 6.1.1 Støy (H210 Rød sone, H 220 gul sone)	28
§ 6.1.2 Faresone flomfare (H320)	28
§ 6.1.3 Faresone høyspenningsanlegg (H370)	28
§ 6.2 Sone med angitte særlige hensyn	28
§ 6.2.1 Hensyn landskap (H550) Det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo	28
§ 6.2.2 Bevaring kulturmiljø (H570)	29
§ 6.3 Båndleggingssone.....	30
§ 6.3.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)	30
§ 6.4 Sone med krav om felles planlegging	30
§ 6.4.1 Krav om felles planlegging.....	30
§ 7 Bestemmelsesområder.....	30
§ 7.1 Minimum og maksimum tillatt antall etasjer i indre sentrumssone.....	30

Generell informasjon

Kommunedelplan for Lena består av plankart og samt utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Kommunedelplan for Lena skal 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.

Kommunedelplan for Lena skal samordne ulike behov for bruk og vern av ressurser i tråd med kommunale og nasjonale mål for areal-, miljø-, klima- og transportpolitikk.

Kommunedelplan for Lena erstatter nåværende kommunedelplan for Østre Toten (vedtatt 20.11.2008) samt en mindre del av Kommuneplanens arealdel 2008 -2020 i området Hoffsvangen.

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, retningslinjene legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

§ 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 § 1.1.2. følger en oppstilling over gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret gjennom vedtak av kommunedelplan for Lena.

§ 1.1.1 Planer som skal gjelde uendret:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
19980006	Hegge	27.08.1998
20000002	Vallehågåen	29.06.2000
20000005	Håjenenga	30.11.2000
20000006	Hoffsvangen	14.12.2000
20020001	Rv.244 Håjen – Lena	25.04.2002
20050006	Elverhøy	15.06.2006
20070001	Meiri- og Narumskvartalet	25.03.2010
20100003	Hoffsvangen 2	11.08.2010
20110001	Vallejordet	15.11.2012
20120004	Miljøgata på fv.244 – Lenagata	15.11.2012
20120011	Lenatunet	20.06.2013
20130006	Forretningsdel Vallejordet	07.12.2016
20140002	Klokkergården	18.09.2014
20140004	Fv. 244/73 Håjenbakkrysset – kryssutbedring	04.11.2015
20140007	Østre Toten helse- og omsorgssenter	16.11.2016
20140009	Kapphøgda 29-33	14.06.2017
20160003	Vallejordet boligtn	14.06.2017
20160004	Alfhaug	11.10.2017
20160006	Valle	29.11.2017

§ 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. § 2.2.2 og § 4.2.1.
- B. Tiltak på eksisterende næringsbebyggelse jf. § 2.4.1.
- 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, toalett, gapahuk/gamme så langt det er i samsvar med formålet.
- E. Kommunalteknisk infrastruktur som ledningsnett, pumpestasjoner med videre.
- F. Det tillates dispensasjon 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. For boligområdene som er angitt på kart med L14, L15, L16, L17 og L18 gjelder § 2.2.2. bokstav C og retningslinje for dispensasjon fra bokstav C.
- C. Største areal som kan godkjennes fradelt er 2.000 m², dette gjelder både for enebolig og tomannsbolig.
- D. Følgende kriterier skal samtidig være oppfylt:
 - 1. Skoleveg bør 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.
 - 3. Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
 - 4. Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
 - 5. Tomta bør 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 Byggegrenser

§ 1.3.1 Byggegrenser langs vassdrag

PBL § 11-9 nr. 5

- A. Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller kommunedelplan (§§ 2.2.2, 4.2.1), er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i PBL § 1-6, samt fradeling til slike formål innenfor en sone på 50 meter fra vassdrag.
- B. Forbudet gjelder ikke naturvennlig tilrettelegging, som opparbeidning 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 Lenaelva. Tiltak for å sikre den frie ferdselen kan tillates.

§ 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

PBL § 11-9 nr. 6

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. I områder som til enhver tid er kartlagt som aktsomhetsområder for flom i offentlige databaser.
- C. I områder som ut ifra lokalkunnskap vurderes til å være flomutsatte. Dette omfatter også overvannsflommer.
- D. 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). Med unntak av § 2.3.1 pkt. K hvor det i tillegg er gitt bestemmelser om andelen tilgjengelige boenheter.

§ 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, 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 (El-)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.*

§ 1.7.1 Tilknytningsplikt fjernvarme

PBL §§ 11-9 nr. 3 og § 27-5

- A. Tilknytningsplikten gjelder innenfor området for fjernvarmekonsesjon til Lena fjernvarme.
- B. Tilknytningsplikten omfatter nybygg og bygg som i vesentlig grad skal ombygges, med bruksareal (BRA) over 250 m², samt for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av rekken/enhetene overskrider arealgrensen på 250 m² BRA.
- C. Tilknytningsplikten innebærer at det må installeres internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygg fullt ut kan dekke varmebehovet med fjernvarme.
- D. Unntak for tilknytningsplikten gjelder i de tilfeller hvor fjernvarmekonsesjonær verken kan levere fjernvarme, eller tilby lokal varmforsyning i påvente av utbygging av fjernvarmenettet.
- E. Unntak for tilknytningsplikten kan gis der bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 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 kvaliteten, 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 Lena (vedlegg 1) er veiledende.

§ 1.10 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.

§ 1.11 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.

§ 1.12 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.

§ 1.13 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 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.

§ 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

Retningslinje T-1442¹

- 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).

Rød og gul støysone

- B. I Rød støysone er det ikke tillatt med nye støyfølsomme bruksformål med unntak av avvikssonen.
- C. Gul støysone er en vurderingssone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til å oppføre støyfølsom bebyggelse dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, jf. T-1442. Reguleringsplan skal alltid avklare hvilke avbøtende tiltak som er nødvendig i den enkelte plan.
- D. Ved planlegging av nye bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor gul og rød støysone er det ikke nødvendig med støyvurdering, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei som gir grunn til å anta at grenseverdiene for gul støysone overskrides.
- E. Ny eller vesentlig utvidelse av støyende arealbruk/virksomhet skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk, verdifulle friområder eller friluftsområder utsettes for støy over grenseverdien i T-1442.

Kommunedelplanens avvikssone

- F. Innenfor kommunedelplanens avvikssone (området som er avsatt til sentrumsformål (indre sentrumssone) kan kommune vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse selv om bebyggelse ligger i rød støysone med støynivå opptil L_{den}^2 70 dB fra vei.
1. Det kan tillates bebyggelse for støyfølsomt bruksformål dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet.
 2. Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan, herunder krav til dokumentasjon av at fasadetiltak, inneklima og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende ivaretatt.
 3. Dette forutsetter imidlertid at:
 - a. alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side,
 - b. minst halvparten av oppholdsrommene og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade),
 - c. alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, skal ha balansert ventilasjon.
 - d. det etableres høy lydisolasjon i fasader og vinduer.

¹ Til enhver tid gjelder den nyeste retningslinje

² L_{den} (den står for Day Evening Night) = **gjennomsnittsstøy gjennom døgnet**, hvor støy om kvelden (kl. 19-23) og natten (kl. 23-07) tillegges henholdsvis 5 og 10 dBA ekstra. L_{den} brukes mye i regelverket.

Uteoppholdsarealer

- G. Støykrav for felles uteoppholdsarealer skal ikke overskride støynivå på 55 dB Lden. For private uteoppholdsarealer skal støynivå ikke overskride støynivå på 55 dB Lden.
- H. Innenfor kommuneplanens avvikszone for støy kan det tillates støynivå på inntil 65 dB Lden på fasade med privat uteoppholdsareal dersom uteoppholdsarealet lages som vinterhage/innglasset balkong.

Estetisk utforming av støyskjermingstiltak

- I. 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 integreres 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.

§ 1.17 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 μ T. 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.

§ 1.18 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 overvannsdisponering.
- 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.

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 fordrøyning 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.

§ 1.19 Utbyggingsvolum

PBL § 11-9 nr. 5 jf. § 1.2

- 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).

Generell retningslinje for arealutnyttelse:

Arealer/sted	Antall boenheter per daa
Byggeområder > 2 km fra barneskole og Lena sentrum	0,75 - 2
Byggeområder utenfor sentrum, <2 km fra barneskole og sentrum av Lena.	1-2
Sentrumsnære byggeområder for bolig som ligger i en sone på 500 m fra sentrum av Lena.	2-4
Områder avsatt til sentrumsformål.	Minimum 4

§ 1.20 Byggeskikk og estetikk

PBL § 11-9 nr. 6

- A. Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som tettstedet Lena og området representerer. Hensyn til naturverdier, kulturminner og landskapshensyn skal ivaretas. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare terrengprofiler og landskapsilhuetter.
- 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.

Vedtatte planbestemmelser

- 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 området 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 grønnstruktur 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 etterprøvbar arkitektonisk redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og ved fjernvirkning.

Retningslinje for estetisk redegjørelse:

Jf. §1.21 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 tomta.*
- *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 nabetomter 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:

L1 - Utvidelse av nytt byggeområde for bolig - offentlig eller privat tjenesteyting sør for Labo omsorgssenter).

Følgende områder har fått endret arealformål i forhold til tidligere plan:

L3 Fra bygning med særskilt allmennyttig formål-nåværende til sentrumsformål (Lena Bad)

L4 - Fra eksisterende og fremtidig offentlig formål og vegareal til bolig formål (gamle-sykehjem).

L5 - Fra næringsformål til kombinert formål forretning/kontor/industri/idrettsformål/kollektiv knutepunkt.

L6 - Fra kombinert formål bolig – offentlig, vegformål og bolig – forretning – kontor til kombinert formål bolig – forretning (storvarehandel) (Lillo).

L7- Fra kombinert formål bolig/forretning/kontor til boligformål (i tråd med Områdereguleringsplan for Vallejordet).

L19 – fra vegareal og LNF formål til parkeringsformål.

L20 - Fra Bolig- forretning – kontor til sentrumsformål (Woldgården).

L21, L22 Fra Bolig- forretning – kontor til sentrumsformål (nåværende boligområde som er avsatt til sentrumsformål).

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

L8 - Fra offentlig formål til kombinert formål til offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsformål (Østre Toten Idrettspark).

L9 - Fra offentlig formål til andre typer bebyggelse og anlegg (avløpsanlegg- pumpestasjon).

L11 - Fra kombinert formål offentlig/Allmennyttig/ Idrettsanlegg til kombinert formål idrett/bolig (klubbhus Lena idrettsplass).

L12 - Fra kombinert formål bolig/ forretning/kontor til kombinert formål næring/bolig (bensinstasjon/vaskehall ved Fv. 246).

L24 – Fra boligformål til kombinert formål bolig – offentlig eller privat tjenesteyting (Rådhusalleen 18).

L25 – Fra kombinert formål til bolig formål (Lillo).

Følgende områder har fått endret arealformål i tråd med framtidig bruk: L23

– Fra LNF til andre type bebyggelse og anlegg (Snø deponi).

Det er knyttet egne bestemmelser til følgende eksisterende (bygge)områder: L13

- Felleskjøpet og tilstøtende arealene som er avsatt til kombinert formål (næringsbebyggelse/forretning).

L14, L15, L16, L17, L18 – eksisterende byggeområde for bolig.

L2 – Næringsområde (Håjen).

§ 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 trafiksikker atkomst være opparbeidet.
- C. Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert, jf. §1.17.
- D. Før det kan gis byggetillatelse i flomutsatte skal det dokumenteres sikkerhet mot flom jf. § 1.4, og § 6.1.2, og nødvendige flomsikringstiltak være ferdig opparbeidet. Jf. § 1.4.

§ 2.1.2 Bokvalitet og boligsammensetting

- A. I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer tema som er relevant for bokvaliteten for både ny bebyggelse, og naboer til planområdet.
- B. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det legges vekt på optimalisering av bokvaliteten. 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 bokvalitet og boligsammensetning

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 sentrumsområdet 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, bibliotek, 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, med unntak av krav til en kvartalslekeplass og områdelekeplass innenfor sentrumsformålet.
- C. Det skal stilles krav om minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal (MUA) i reguleringsplan.

Vedtatte planbestemmelser

- 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 (612 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 være i tilknytning barnehage	Minst 3000 m ² , kan være i tilknytning skole.

§ 2.2.2 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, annek, 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 annek til bolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.
- C. Fortetting med en eller flere boenheter er ikke tillatt for områdene som er angitt på plankart L14, L15, L16, L17, L18.
- 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.

Retningslinje for dispensasjon fra bokstav C for fortetting med en enebolig eller tomannsbolig innenfor områdene som er angitt på plankart L14, L15, L16, L17, L18:

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

C. Følgende kriterier skal samtidig være oppfylt:

- 1. Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.*
- 2. Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.*
- 3. Kvartalsstruktur fra Lena tettstad skal ivaretas.*

§ 2.2.3 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig (tidl. sykehjem) arealformål bolig (L4)

PBL § 11-10 nr. 1, 2, 3 og 4

- A. Området er avsatt til bolig formål.
- B. Det skal utarbeides en reguleringsplan.
- C. Ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra første bolig skal Fagerlundvegen være stengt for gjennomgående trafikk.
- D. Ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra første bolig skal vannkapasiteten være oppgradert.

§ 2.3 Sentrumsformål

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

Definisjoner:

Plass- og transportkrevende varehandel

Plass- og transportkrevende varehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.

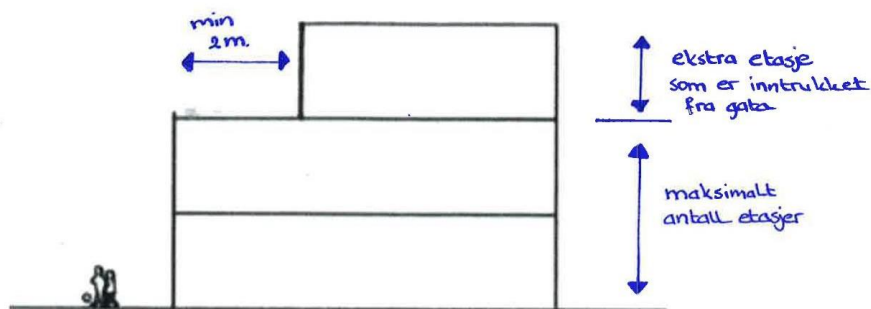
Storvarehandel

Storvarehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er møbler, hvitevarer, brunevarer, og deler og utstyr til motorkjøretøy, og hvor virksomheten er over 1.500m² BRA.

§ 2.3.1 Byggeområder for sentrumsformål – Lena

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

- A. Innenfor sentrumsformålet som er indre sentrumssone tillates bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, kulturvirksomhet og grønstruktur. I indre sentrumssone tillates detaljhandel, plass- og transportkrevende varehandel og storvarehandel.
- B. Mot sentrale gater (i den delen av Lenagata (kryss Lenagata – Rådhusalleen til og med kryss Lenagata – Hagegata (Lenagata – Valsetvegen) og Silogata (Rundkjøring til og med kryss Silogata – Skolestigen)) skal det være publikumsrettet virksomhet³ i første etasje. Det gjelder kun fasade mot gata. Denne fasaden må være åpen og aktiv⁴. Sentrale gater er angitt på figur 16 dato 17.06.2019 i planbeskrivelse Kapittel 5.2.2. Virksomheten skal ha inngang direkte fra gaten.
- C. Utvikling av sentrumsområde skal være detaljregulert. Kommunen kan sette krav til ny detaljregulering for allerede detaljregulerte områdene.
- D. Minimum og maksimum antall tillatte etasjer er regulert gjennom bestemmelsesområdene i § 7.1.:
 1. I bestemmelsesområdet 1A BEST – OMR 1A: antall etasjer 2.
 2. I bestemmelsesområdet 2A BEST –OMR 2A: minimum antall tillatt etasjer 2, maksimum tillatt antall etasjer 3.
 3. I bestemmelsesområdet 2B Best- OMR 2B: minimum antall tillatt etasjer 2, maksimum tillatt antall etasjer 3.
 4. I bestemmelseområdet 2C Best – OMR 2C: minimum antall tillatt etasjer 2, maksimum tillatt antall etasjer 3.
 5. I bestemmelsesområdet 3A BEST – OMR 3A: minimum antall tillatt etasjer 3, maksimum tillatt antall etasjer 4.
 6. I bestemmelsesområdet 3B BEST – OMR 3B: minimum antall tillatt etasjer 3, maksimum tillatt antall etasjer 4.
 7. I bestemmelsesområdet 4 BEST – OMR 4: minimum antall tillatt etasjer 4, maksimum tillatt antall etasjer 5.
 8. For hele sentrumsformålet er det, for bygg med flatt tak, tillatt med en ekstra etasje med flatt tak som er minimum 2 meter inntrukket fra gata.



Figur 1 Maksimum antall etasjer og 1 ekstra etasje som er inntrukket fra gata

³ handel, næring, kontor, offentlig formål, tjenesteyting

⁴ Åpne og aktive fasader: bygningsfasade som gjenspeiler virksomheten innenfor, for eksempel med direkte innsyn til lokalene gjennom vinduer.

- E. Det bygges minimum 4 boenheter per daa.
- F. Kulturhistorisk stedsanalyse for Lena skal være retningsgivende for nye tiltak. Kvartalsstrukturen i sentrum av Lena skal opprettholdes.
- G. Lena Bad - gnr. 183 bnr. 29 (L3) og Woldgården - gnr. 183 bnr. 11 (L20) er historiske bygninger som er ikke lenger ansees som bevaringsverdig. Det settes krav om dokumentert vurdering av bygg. Dette kreves en detaljreguleringsplan før bygningene kan rives.
- H. Dette gjelder en bevaringssone for Lena parken og stasjonsområde jf. § 6.2.2.
- I. Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.
- J. Ved regulering og søknad om tiltak skal det, i tillegg til leke- og oppholdsarealer, sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.
- K. Der maksimum antall etasjer er satt til 2 skal minimum 50 % av boenhetene være tilgjengelige. For øvrige områder skal minimum 80% av boenhetene være tilgjengelige.

Retningslinje for dispensasjon fra bokstav B

Der verneverdig bebyggelse er regulert til bevaring, men egner seg dårlig til publikumsrettet aktiviteter, kan det gis dispensasjon til bruk for fellesarealer til boliger.

§ 2.4 Næringsformål

§ 2.4.1 Eksisterende uregulert næringsområde (Håjen) (L2)

PBL § 11-10 nr. 1 og 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 1.000 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 1.000 m².

§ 2.5 Andre typer bebyggelse - og anlegg

§ 2.5.1 Område for Lena avløpsanlegg / pumpestasjon (L9)

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

Arealformålet fastslår dagens bruk av arealet som avløpsanlegg / pumpestasjon.

§ 2.5.2 Område for snødeponi (L23)

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

Arealformålet legges til rette til framtidig bruk av arealet som snødeponi.

Før arealet tas i bruk skal arealet være opparbeidet slik at eventuelt avfall i smeltevann fra snøsmelting ikke kan påvirke vassdraget.

Snødeponiet skal være sikret mot 20-årsflom

§ 2.5.3 Parkering (L19)

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

- A. Området er avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting og skal benyttes til ansatteparkering for Labo helse- og omsorgssenter.
- B. Det kan opparbeides inntil 70 parkeringsplasser innenfor området.
- C. Parkeringsplassen skal utformes etter prinsippene i situasjonsplan fra Norconsult 03.07.2020 tegningsnr. B01 og kan tillates plassert inntil 10 m fra senterlinje veg.
- D. Ved utforming av plassen skal det tas hensyn til kulturlandskapet Balke/Lillo. Plassen skal opparbeides i tråd med situasjonsplan fra Norconsult 03.07.2020 tegningsnr. B00. E. Vann fra tette flater skal innfiltreres i grunnen.
- E. Før det kan gis byggetillatelse til tiltaket skal utvidet bruk av avkjørsel være innvilget, byggetegning godkjent og gjennomføringsavtale inngått med Innlandet fylkeskommune.
- F. Før parkeringsplass opparbeides skal massene for midlertidig parkeringsplass fjernes og området undersøkes for kulturminner

§ 2.6 Kombinert formål

§ 2.6.1 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig (boligområde sør for omsorgssenter Labo) arealformål bolig/offentlig privat tjenesteyting (L1)

PBL § 11-10 nr. 1, 2, 3 og 4

- A. Området er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål bolig/offentlig eller privat tjenesteyting.
- B. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan i sammenheng med tilstøtende areal som allerede er avsatt til eksisterende bolig/offentlig eller privat tjenesteyting.
- C. Dersom arealet (L1 + tilstøtende areal som er avsatt til eksisterende bolig/offentlig eller privat tjenesteyting) kun skal benyttes til boligformål skal det huse minimum 80 boenheter.
- D. Dersom arealet (L1 + tilstøtende areal som er avsatt til eksisterende bolig/offentlig eller privat tjenesteyting) skal benyttes til boligformål og offentlig eller privat tjenesteyting skal området huse minimum 50 boenheter.
- E. Utarbeiding av plan skal skje i tråd med 'Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn' (Connected Living).
- F. Reguleringsplanen skal omfatte en gang-/sykkelveg (inkludert tilfredsstillende adkomst for myke trafikanter) som skal fungere som en forbindelse mellom nytt omsorgssenter Labo – (verksted) LePro AS, nytt boligområde, Coopområde og Lena sentrum.'
- G. Adkomst for kjørende fra Slettavegen til L1 område og tilstøtende areal som allerede er avsatt til eksisterende bolig/offentlig eller privat tjenesteyting.

- H. Dagens byggeforbudssone langs Alfstadvegen (Fv. 246), på 50 m målt fra veiens midte skal videreføres.

§ 2.6.2 Bestemmelser til nåværende byggeområde for bolig (Lillo) arealformål bolig/forretning (L6)

PBL § 11-10 nr. 1, 2, 3 og 4

- A. Området er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål for bolig/forretning. Forretning er begrenset til storvarehandel.
- B. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan.
- C. Det skal tas hensynet til kulturlandskapet i området i forhold til kjerneområde Balke/Lillo.

§ 2.6.3 Område mellom Felleskjøpet og skystasjonen (L5)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

- A. I området tillates det kombinert bebyggelse- og anleggsformål for forretning/kontor/industri/idrettsformål/kollektiv knutepunkt.
- B. Før arealet kan tas i bruk skal det utarbeides en detaljreguleringsplan for L5. Industriområdet ved Felleskjøpet (L13) og område mellom Felleskjøpet og skystasjonen (L5) må ses i sammenheng. Dette omfatter: Arealbehov og atkomstløsninger for Østre Toten Idrettspark, skystasjonen, Lena videregående skole og Felleskjøpet.
- C. I forbindelse med tiltak etter PBL § 20-1 skal avkjørsel til L5 og L13 etableres.
- D. Detaljhandel er ikke tillatt, kun plasskrevende eller storhandel.

§ 2.6.4 Felleskjøpet (L13)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

- A. I området tillates det kombinert bebyggelse- og anleggsformål for forretning/kontor/industri.
- B. Større tiltak utløser krav til en reguleringsplan for L13. Industriområdet ved Felleskjøpet (L13) og område mellom Felleskjøpet og skystasjonen (L5) må ses i sammenheng. Dette omfatter: Arealbehov og atkomstløsninger for Østre Toten Idrettspark, skystasjonen, Lena-Valle videregående skole og Felleskjøpet.
- C. I forbindelse med tiltak etter PBL § 20-1 skal avkjørsel til L5 og L13 etableres.

§ 2.6.5 Østre Toten Idrettspark (L8)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

Arealformålet fastslår dagens bruk av arealet for offentlig tjenesteyting og til idrettsformål.

§ 2.6.6 Rådhusalleen 18 (L24)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

På tomte med adresse Rådhusalleen 18 (Gnr. 184, Bnr. 92) tillates det kombinert bebyggelse- og anleggsformål for bolig/offentlig eller privat tjenesteyting.

§ 2.6.7 Bensinstasjon og vaskehall (L12)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

I området tillates det kombinert bebyggelse- og anleggsformål for privat tjenesteyting/forretning/næring/bolig.

§ 2.6.8 Klubbhus Lena idrettsplass (L11)

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

Kombinert formål idrett/bolig fastslår dagens bruk av arealet som klubbhus med leilighet.

§ 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 – Lena Parken

PBL § 11-10 nr. 1

- A. Området videreføres som parkformål.
- B. Området skal være åpent.
- C. Lenaparken er sammen med stasjonsområdet avsatt til hensynssone kulturmiljø jf. § 6.2.2.

§ 3.1.2 Grønnstruktur – Valle

§ 3.1.2 Grønnstruktur – Valle

Området videreføres som parkformål.

§ 3.1.3 Turdrag

PBL § 11-10 nr. 1

Pilegrimsleden

Retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrase:

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

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

§ 4.1 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 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 bør ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark.*
 - 2. *Tomt skal ligge i område med eksisterende boligeiendommer.*

Vedtatte planbestemmelser

3. *Tomt kan ikke være større enn 2 daa.*
4. *Skoleveg bør 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 og ha en forpliktelse til å koble seg på kommunalt nett når det er tilgjengelig.*
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 tomte 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 søkers side og vurderes nøye når saker behandles. De involverte parters (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 fradelte 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.*

§ 4.2 LNF- spredt boligbebyggelse

§ 4.2.1 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 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 tilfredsstille 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

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 m².
- B. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 120 m² per bygg.
- C. 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.
- D. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 80 m² BRA eller en hybel på inntil 50 m² BRA.

Utforming

- A. 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.
- B. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
- C. Frittstående garasjer og uthus bør underordne seg bolig/hovedhuset.

§ 5 Bruk og vern av vassdrag

§ 5.1 Kombinert formål i 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 § 20-1 ikke tillatt.
- 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.

§ 6 Hensynssoner

§ 6.1 Sikrings, -støy – og faresoner

§ 6.1.1 Støy (H210 Rød sone, H 220 gul sone)

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 støysone, jf. T-1442. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.

§ 6.1.2 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.

§ 6.1.3 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 mikrotlesla.

§ 6.2 Sone med angitte særlige hensyn

§ 6.2.1 Hensyn landskap (H550) Det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo

PBL §11-8 bokstav c

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.

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.*

§ 6.2.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

PBL § 11-8 bokstav c

Stasjonsområdet og Lena Parken:

Retningslinje for bevaring av stasjonsanlegget med omkringliggende landskap:

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 og istandsettes for å bevare kulturmiljøets egenverdi. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygnings- og kulturmiljøet. Stasjonsområdet og parkområde skal bevares som et åpent område. Kulturhistorisk stedsanalyse er veiledende.

Håjen/Kampen med Håjenbrua

Retningslinje for bevaring av industrielt kulturmiljø

Ved arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1 skal det i særlig grad tas særlig hensyn til det eksisterende miljø, med Håjenbrua, Håjendammen og eldre bygningsmiljø knyttet til den tidlige industrielle epoke basert på vannkraft.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på og istandsettes for å bevare kulturmiljøets egenverdi.

Lillo Administrasjons- og handelssentrum fram til 1900

Retningslinje for bevaring av kulturmiljø:

Ved arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1 skal det i særlig grad tas særlig hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet som ligger inn mot den sentrale gatestrukturen, med tidligere meieri og sentrumsbebyggelse.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på og istandsettes for å bevare tettstedspreget i området.

§ 6.3 Båndleggingszone

§ 6.3.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

PBL § 11-8 bokstav d

Middelalderkirkested:

Middelalderkirkestedene er automatisk fredede iht kulturminneloven. Dette gjelder Hoff kirke.

§ 6.4 Sone med krav om felles planlegging

§ 6.4.1 Krav om felles planlegging

PBL § 11-8 bokstav e

Det er krav om felles reguleringsplan for areal som er angitt med gjennomføringszone 810. Dette gjelder:

- A. L 1 (arealet sør for Labo) og tilstøtende areal som er avsatt til bolig/offentlig eller privat tjenesteyting nåværende.

§ 7 Bestemmelsesområder

§ 7.1 Minimum og maksimum tillatt antall etasjer i indre sentrumssone

PBL § 11-10 nr. 2

Bestemmelsen gjelder for områdene avsatt som bestemmelsesområdene 1 – 4 i plankartet:

Bestemmelsesområde for antall tillatt etasjer:

- BEST-OMR 1A – antall etasjer 2
- BEST-OMR 2A – minimum antall tillatt etasjer 2, maksimum tillatte antall etasjer 3
- BEST-OMR 2B – minimum antall tillatt etasjer 2, maksimum tillatte antall etasjer 3
- BEST-OMR 2C – minimum antall tillatt etasjer 2, maksimum tillatte antall etasjer 3
- BEST-OMR 3A – minimum antall tillatt etasjer 3, maksimum tillatte antall etasjer 4
- BEST-OMR 3B – minimum antall tillatt etasjer 3, maksimum tillatte antall etasjer 4
- BEST-OMR 4 – minimum antall tillatt etasjer 4, maksimum tillatte antall etasjer 5