

PLANBESTEMMELSER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2025-2035



VESTRE TOTEN KOMMUNE



FOTO: TOR IDAR LARSEN

§ 1	GENERELLE BESTEMMELSER	4
§ 1.1	FORMÅLET MED PLANEN	4
§ 1.2	RETTSVIRKNING – FORHOLD MELLOM NYE OG GAMLE PLANER (PBL §§ 11-9 NR.1 OG 11-10 NR.1)	4
§ 1.3	PLANKRAV	5
§ 1.4	BYGGEGRENSER	7
§ 1.5	SIKKERHET MOT FLOM OG SKRED	8
§ 1.6	UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET	8
§ 1.7	FOLKEHELSE	8
§ 1.8	UTBYGGINGSAVTALER	9
§ 1.9	ENERGI OG KLIMA (PBL § 11-9 NR. 3 OG 6)	9
§ 1.10	MATJORD	9
§ 1.11	KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER	10
§ 1.12	RENOVASJON	10
§ 1.13	VANNKVALITET OG VANNMILJØ	10
§ 1.14	BARN OG UNGES INTERESSER	11
§ 1.15	NATURMANGFOLD	11
§ 1.16	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	11
§ 1.17	STØY	12
§ 1.18	STRÅLING	13
§ 1.19	OVERVANN, VANN OG AVLØP	14
§ 1.20	UTBYGGINGSVOLUM	14
§ 1.21	BYGGESKIKK OG ESTETIKK	15
§ 1.22	MASSEHÅNTERINGSPLAN (PBL 11-9)	16
§ 1.23	MOBILITETSUTREDNING (PBL § 11-9 NR. 3)	16
§ 1.24	KLIMAVENNLIIG UTFORMING (PBL § 11-9 NR.8)	16
§ 1.25	LOKALISERING AV VIRKSOMHETER (PBL § 11-9 NR.8)	17
1.26	SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9, NR. 5)	17
§ 2	BEBYGGELSE OG ANLEGG	19
§ 2.1	FELLES BESTEMMELSER FOR BYGG OG ANLEGG	19
§ 2.2	BOLIGBEBYGGELSE – AREALFORMÅL BOLIG	25
§ 2.3	FRITIDSBEBYGGELSE	26
§ 2.4	BEBYGGELSE FOR SENTRUMSFORMÅL (PBL § 11-10)	27
§ 2.5	OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	27
§ 2.6	NÆRINGSBEBYGGELSE	27
§ 2.7	ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG	28
§ 2.8	OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING	28
§ 2.9	GRAV OG URNELUND (PBL § 11-10)	28
§ 2.10	IDRETTSANLEGG (PBL § 11-10)	28
3	SAMFERDSEL	28
§ 3.1	BANE (PBL §11-9)	28
4	GRØNNSTRUKTUR	29
§ 4.1	GRØNNSTRUKTUR (PBL §§ 11-9 OG 11-10)	29
5	LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)	30
§ 5.1	NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET (PBL § 11-11 NR. 1, NR. 2 OG NR. 4 OG § 11-9 NR. 5 OG NR. 6)	30
§ 5.3	LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 2)	31
§ 5.4	LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR.2)	32
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	33

§ 6.1 KOMBINERT FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §§ 11-7 NR. 6 OG 11-11 NR. 5)
33

7	HENSYNSSONER OG SIKRINGSSONER	34
§ 7.1	SIKRINGS, -STØY- OG FARESONER	34
§ 7.2	SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (§ 11-8 BOKSTAV C)	35
§ 7.3	BÅNDLEGGINGSSONER (§ 11-8 BOKSTAV D)	37
8	SONE FOR FELLES PLANLEGGING	38
9	RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKER	38
10	DEFINISJONS- OG ORDLISTE	39
11	AREALBRUKSSTRATEGIER	42
11.1	RAUFOSS	42
11.2	BØVERBRU	43
11.3	REINSVOLL	44
11.4	EINA	45

§ 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Formålet med planen

Kommuneplanens arealdel legger rammer for den fysiske delen av kommunen. Den skal legge til rette for Vestre Toten som en sosialt bærekraftig og klimarobust kommune, med bedre helse og livskvalitet for alle.

Kommunens landskap, grønnstruktur og vassdrag, biologiske mangfold, naturressurser og kulturminneverdier skal ivaretas og videreutvikles. Vi skal ha fokus på aldersvennlig samfunn der utviklingen skjer i tråd med arealbruksstrategiene våre. Arealdelen skal bidra til dette gjennom:

- A. Å tilrettelegge for et utbyggingsmønster innenfor tettstedssonene(arealbruksstrategiene), basert på prinsipper for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging
- B. Å sikre at hensyn til bokvalitet, uterommenes kvalitet, universell utforming, barns oppvekstsvilkår og aldersvennlig by skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen
- C. At hensynet til et endret klima ivaretas ved å bevare, styrke og videreutvikle økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, hensyn som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder
- D. Å sikre dyrka mark
- E. Å sikre tilstrekkelig areal til forventet boligbehov og næringsutvikling, med tilhørende sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur
- F. At reguleringsplaner skal ta hensyn til behovet for åpne vassdrag, grønnstruktur og et livskraftig og variert naturmiljø

§ 1.2 Rettsvirkning – forhold mellom nye og gamle planer (Pbl §§ 11-9 nr.1 og 11-10 nr.1)

- A. Ny plan går foran eldre plan for forhold der det er motstrid, jfr. pbl. § 1-5.
- B. § 2.2.1 bokstav E og F – garasjer/uthus/carport med tilhørende retningslinje for bebygd boligeiendom går foran eldre reguleringsplaner for eneboliger og tomannsboliger (gjelder ikke felles garasjeanlegg).
- C. Bestemmelsesområder § 2.1.5 går foran eldre reguleringsplaner.
- D. I § 1.2.1 vises reguleringsplaner som ikke berøres av denne kommuneplanen og gjelder fortsatt uendret i sin helhet

Retningslinje til rettsvirkning:

Med motstrid gjelder forhold som er direkte i strid med ny plan, eller forhold som ikke er tilstrekkelig utredet i gammel plan. Eksempler på dette er byggegrense mot vassdrag, flom, ras og andre aktsomhetsområder, universell utforming, klima, matjordsplan m. fler.

§ 1.2.1 Planer som skal gjelde uendret:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
3443171	Eina sentrum	20.02.2025
3443182	Østvollvegen 72	21.03.2024
3443166	Vildåsvegen 14-16	14.12.2023
3443183	Hole Kalkverk – utvidelse	14.12.2023
3443170	Raufoss videregående skole	31.08.2023
3443175	Thune skole og Eina sportsanlegg	17.04.2023
3443174	Storgata 71	29.09.2022
0529118	Raufoss Industripark	01.09.2022
3443163	Rådhuskvartalet endring 2020	27.06.2022
0529138	Gamle Reinsvoll Barneskole	16.12.2021
0529152	Alseth boligfelt	17.06.2021
0529157	Fredlund, Framstadbakken 5	27.05.2021
0529158	Reinsvoll stasjon	08.07.2020
0529156	Knut Hamsuns veg 6-8	25.06.2020
3443162	Dragerskogen Nord BG2 – Kilden	05.05.2020
3443165	Del av reguleringsplan for Raufosskogen – Raufoss storhall	31.03.2020
0529154	Gjestrumsfeltet øst	26.03.2020
0529160	Rud klokkegård – endring 2019	01.07.2019
0529159	Toten Metall – endring 2019	03.06.2019
0529151	Slåtten	21.02.2019
0529150	Fjordgata sør	31.10.2018
0529148	Solgård	31.08.2017
0529143	Toten Kjøtt	22.06.2017
0529146	Solvang – omregulering 2017	22.06.2017
0529125	Vestre Toten ungdomsskole	18.05.2017

§ 1.3 Plankrav (Pbl § 11-9)

I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg (PBL 11-7 nr.1 og 2) kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

Uavhengig av arealformål kan kommunen kreve reguleringsplan for større bygg- og anleggstiltak, jf. Plan- og bygningsloven (Pbl) § 12-1.

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

Unntak fra plankravet:

- A. Tiltak på eksisterende bebyggelse boligeiendom og fritidseiendom jf. §§ 2.2.1, 2.3.1, 5.3.1 og 5.4.1.
- B. Små 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. Gjelder ikke innenfor formålene bolig eller fritidsbolig.
- C. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.
- D. Teknisk infrastruktur som ledningsnett, pumpestasjoner, trafo med videre som ikke gir vesentlig virkninger.
- E. Unntak fra plankrav kan ikke gis der det ligger til rette for ytterligere fortetting.
- F. Det kan gis dispensasjon ved fortetting med inntil to nye boenheter innenfor eksisterende byggeområde for bolig, dersom følgende vilkår er oppfylt:
 - 1. Fortetting skal være i tråd med *Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune, kap. 3*
 - 2. Det skal være tilstrekkelig utearealer jf. § 2.1.4, dette gjelder både nye og eksisterende boliger
 - 3. Avkjørselstillatelse til offentlig veg skal være gitt
 - 4. Arealet skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, ligge i rød støysone eller berøre dyrka mark
 - 5. Det skal gjøres en arkitektfaglig vurdering som belyser kriteriene gitt i kap. 3.3 i *Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune*
 - 6. Unntaket for plankrav gjelder gjennom dispensasjon innenfor arealbruksstrategiene for Raufoss (Sone 3), Eina, Bøverbru og Reinsvoll
 - 7. Arealet kan ikke være omfattet av hensynssoner for flom eller skred, med mindre det ikke er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet.

Retningslinje til plankrav:

For bestemmelse A: unntak for plankrav gjelder for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstavene a, b, c, d (kun innenfor en bruksenhet i bolig), e, f, g, h, i, j og n.

For bestemmelse C: enkel tilrettelegging betyr skånsomme tiltak som ikke gir store inngrep i naturen og med enkle konstruksjoner.

For bestemmelse E: avstand til skole bør være under 2 km på farbar helårsveg. Med to nye boenheter er det i tillegg til eksisterende boenhet, uavhengig av om denne rives.

§ 1.4 Byggegrenser

§ 1.4.1 Byggegrense langs vassdrag (Pbl § 11-9)

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller kommuneplan (§§2.2.1, 2.3.1, 5.3.1 og 5.4.1.), er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i Pbl § 1-6, samt fradeling til slike formål langs vassdrag og innenfor følgende avgrensing:

1. i en sone på 100 meter fra Einafjorden
 2. i en sone på 100 meter fra Hunnselva
 3. i en sone på 50 meter fra øvrige vann og vassdrag med årsikker vannføring
 4. i en sone på 200 meter fra Skjelbreia
-
- A. Forbudet gjelder ikke naturvennlig tilrettelegging, som opparbeiding av tursti, toalett, gapahuk/gamme, bålplasser og badeplasser, for å ivareta allmennhetens bruk av strandområder og vann- og vassdrag
 - B. Forbudet gjelder ikke nødvendig teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg, samt vedlikehold av veg, bane, grøfter, stikkrenner, fundament mm. Dette gjelder punktene 1,2 og 3

Retningslinje for bebyggelse langs vassdrag:

All utvidelse/påbygging/bygging skal skje bort fra vassdraget.

Retningslinje for fri ferdsel:

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

§ 1.4.2 Byggegrense langs offentlig vann – og avløpsledninger (Pbl § 11-9)

Uten godkjenning fra Teknisk drift i Vestre Toten kommune gjelder følgende:

- A. Byggegrense for fast konstruksjon er minimum 4 meter fra offentlig vann -og avløpsnett, målt i horisontalplan fra nettets ytterste punkt.
- B. For kabelanlegg gjelder byggegrense på 2 meter fra offentlig vann- og avløpsnett, målt i horisontalplan fra nettets ytterste punkt.

§ 1.4.3 Byggegrense langs kommunal veg og gang- og sykkelveg (Pbl § 11-9)

Dersom reguleringsplan ikke sier annet, gjelder:

- A. Byggegrense langs kommunale veger er 15 meter. Byggegrense måles i horisontalplanet fra vegens midtlinje og vinkelrett på denne.
- B. Byggegrense fra kommunale gang- og sykkelveger er 15 meter, målt i horisontalplanet fra gang- og sykkelvegens midtlinje og vinkelrett på denne.

§ 1.5 Sikkerhet mot flom og skred (Pbl § 11-9)

Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenninger er det ikke lov å iverksette tiltak som nevnt i Pbl § 1-6:

A. Under kotehøyde 400,18 moh langs Einafjorden

B. Innenfor hensynssone flom og skredfare

Tiltak som kan unntas:

B1:

Pbl § 20-1

b) vesentlig endring, vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a

c) fasadeendring

e) riving av tiltak som nevnt under bokstav a

f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

h) oppføring av innhegning mot veg

i) plassering av skilt- og reklameinnretninger

B2: Jernbanetiltak som er søknadspliktig etter pbl

C. Forbudet gjelder ikke nødvendige jernbanetiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl

Naturlige flomveger skal bevares. Der det er behov, skal det avsettes areal for nye flomveger. Bygninger og anlegg ved flomveger skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

Retningslinje for bokstav C:

Unntaket er knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg. jf. SAK 10 § 4-3, andre ledd, bokstav b.

§ 1.6 Universell utforming og tilgjengelighet (Pbl § 11-9)

Alle nye boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Retningslinje for universell utforming og tilgjengelighet:

For alle nye tiltak skal det legges vekt på universell utforming og tilgjengelighet.

§ 1.7 Folkehelse (Pbl § 11-9)

Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvens av miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene skal synliggjøres i planen.

Retningslinje for folkehelse:

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, inkluderende arkitektur, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser (aldersvennlig bomiljø).

§ 1.8 Utbyggingsavtaler (Pbl § 11-9)

For områder hvor utbyggingsavtaler er en forutsetning, skal innholdet avklares ved oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtale skal utarbeides parallelt med planprosessen og være i samsvar med PBL kap. 17.

§ 1.9 Energi og klima (Pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

I reguleringsplaner skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- A. Tiltak for å minimere energibruk
- B. Tiltak for å minimere klimagassutslipp
- C. Valg av energiløsninger og byggematerialer
- D. Mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg
- E. Alle offentlige byggeprosjekter innen offentlig tjenesteyting skal utarbeide et klimaregnskap som viser prosjektets CO₂-fotavtrykk, der livsløpsbetraktninger legges til grunn
- F. Myr og våtmark skal bevares

§ 1.10 Matjord (Pbl § 11-9)

- A. Det skal utarbeides matjordplan, og denne skal gjennomføres, i alle saker som berører dyrka jord
- B. Til reguleringsplan der det omdisponeres dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan
- C. Forslag til matjordplan skal foreligge før 1. gangs behandling av reguleringsplanen. Det skal i reguleringsplanen gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i tråd med matjordplanen
- D. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord
- E. Matjordplan skal utarbeides av fagkyndige. Tiltakshaver må benytte seg av jordbruksfaglig/agronomisk fagkompetanse i forbindelse med utarbeidelse av matjordplanen. Kompetansen skal beskrives
- F. Kommunens landbruksforvaltning skal godkjenne matjordplanen

Retningslinje for matjordplan:

- *Bokstav A omhandler tiltak etter plan- og bygningsloven*
- *Bioforsk sine rapporter nr. 181 i 2012 og nr. 12 i 2015 skal ligge til grunn for håndtering av matjord.*
- *Dybden på jordlaget som skal flyttes må vurderes ut fra kvaliteten på jordlagene.*
- *Kommunen kan unnta mindre tiltak fra utarbeidelse av matjordsplan. «Mindre tiltak» forstås som definert SAK10 § 3-1.*

§ 1.11 Krav til tekniske løsninger (Pbl § 11-9)

§ 1.11.1 Krav til veganlegg og parkeringsplasser

Statens vegvesen sin normal for veg og gateutforming N100¹ skal gjelde for regulering av nye veger og parkeringsplasser.

Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

Det skal være trafikk sikker adkomst til nye utbyggingsområder.

§ 1.11.2 Krav til vann- og avløp

- A. VA-norm for Vestre Toten kommune² og abonnementsvilkår³ skal ligge til grunn for tilkobling til offentlig vann og avløp.
- B. Private drikkevannskilder skal ha kvalitet som innfrir kriteriene for drikkevannskvalitet, jf. Forskrift om vannforsyning og drikkevann.
- C. Privat avløp skal ha godkjent utslippstillatelse ift. gjeldende lovverk.
- D. Det skal sikres tilstrekkelig sløkkevann.

§ 1.12 Renovasjon (Pbl § 11-9)

Reguleringsplaner og byggesøknader skal ved to eller flere boenheter beskrive lokalisering og løsninger for renovasjon, det skal være fellesløsninger.

Retningslinje for renovasjon:

- Renovasjon skal være effektivt og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom
- Større områder må sees i sammenheng for å oppnå effektiv infrastruktur
- Plassering må vurderes for å unngå sjenerende lukt og utøy

§ 1.13 Vannkvalitet og vannmiljø (Pbl § 11-9)

- A. Naturlig kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal være minimum 8 meter bredt i områder med spredt bebyggelse og 2 meter i tettbygde strøk⁴.
- B. Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares for å gi levested for planter og dyr.
- C. Inngrep i vannstrengen og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. Vannressursloven og vannforskriftens § 12. Alle inngrep i vassdrag er søknadspliktige i henhold til forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
- D. Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.

¹ Staten vegvesen [N100](#) eller nyere vegnormal

² [VA-norm](#) for Vestre Toten kommune

³ Standard abonnentsvilkår, administrative og tekniske bestemmelser, utgitt av kommuneforlaget på vegne av KS

⁴ Definisjonen av tett- eller spredtbygd strøk er definert av SSBs kart

§ 1.14 Barn og unges interesser (Pbl §§ 1-1 og 11-9)

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

§ 1.15 Naturmangfold (Pbl § 11-9)

- A. Ved reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes.
- B. Det skal tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av truede naturtyper og artsforekomster. Før det treffes beslutning om å gjøre inngrep i naturtypelokaliteter og artsforekomster skal konsekvensene klarlegges.
- C. Det skal vektlegges spesielt hensynet til større sammenhengende naturområder og viktige trekkruter og funksjonsområder for viltarter.
- D. Der det er mangelfulle registreringer av biologisk mangfold, skal det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak gjennomføres kartlegging og utredning mht. forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold.
- E. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak skal det gjennomføres registrering av fremmede arter, og legges frem tiltaksplan for å redusere risiko for spredning av fremmede arter som i fremmedartslista er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI).

§ 1.16 Kulturminner og kulturmiljøer (Pbl § 11-9)

- 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. Målet for vern er å bevare det verneverdige både som autentisk objekt og som formuttrykk og å videreføre byggeskikk og arkitektur. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggeprosjekter som berører kulturminneverdier kan kommunen kreve at det utarbeides kulturhistorisk stedsanalyse.
- C. Nye tiltak skal ikke forringe kulturmiljøets kulturminneverdier, særpreg, stedsidentitet, gateløp og kvartal- og tomtestruktur. Endringer av eksisterende bygninger og oppføring av ny arkitektur skal integreres i kulturmiljøet med tilpasning til omkringliggende kulturminner i høyde, volum, størrelse, utforming og material- og fargebruk.
- D. 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 riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 jf. Lov om kulturminner § 25.

- E. Før kommunen kan gi tillatelse til rivning av bygg som kommunen anser som verneverdig, skal det foreligge en antikvarisk tilstandsrapport som dokumenterer verneverdi og den tekniske tilstanden til bygget.
1. Rapporten skal foreligge som tilleggsutredning til reguleringsplan i de tilfelle riving av verneverdig bygg er tema i reguleringsprosessen.
 2. Den antikvariske tilstandsdokumentasjonen skal inneholde dokumentasjon om:
 - Bygningens form/arkitektur
 - Bygnings- og bebyggelseshistorie
 - Kulturhistorie
 - Bevaringstilstand (= antikvarisk tilstand)
 - Teknisk tilstand
 - Bruksmessig tilstand
 3. Ved utarbeidelse av antikvariske bygningsdokumentasjonen, skal det benyttes fagpersoner som innehar nødvendige dokumenterte disipliner eller kan samarbeide med fagpersoner som utfyller disiplinene.

Retningslinje for kulturminner og kulturmiljøer:

Ved fasadeendringer og hovedombygginger kan det kreves tilbakeføring av fasade. Ved søknad om riving av verneverdig kulturminne kan det kreves bygningsantikvarisk dokumentasjon.

§ 1.17 Støy (Pbl § 11-9)

- A. I rød støysone tillates det ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, fritidsbebyggelse o.l. Bruksendring av eksisterende bebyggelse 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 som oppfylles støyretningslinjen krav.
- C. Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller søknad om tiltak i gul støysone skal det stilles krav om en støyfaglig utredning, jf. T-1442.
- Bestemmelsen gjelder også utenfor dagens kartfestede hensynssoner H210 og H220, med hensyn til endrede forhold som gjør at støyutsatt areal øker, eller støyende virksomhet som ikke er kartlagt.
- D. 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.
- E. Støykrav for felles uteoppholdsarealer skal ikke overskride støynivå på 55 dB Lden. For private uteoppholdsarealer skal støynivå ikke overskride støynivå på 55 dB Lden.

Retningslinje for støy:

E. Med uteoppholdsarealer menes MUA i tråd med § 2.1.4.

Bebyggelse innenfor rød støysone

- F. Innenfor områder som er avsatt til sentrumsformål i Raufoss kan kommunen vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse selv om bebyggelsen ligger i rød støysone med opptil L_{den}^5 70 dB fra veg og L_{den} 73 dB fra jernbane.
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 at:
 - a. Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side
 - b. Minst halvparten av oppholdsrommene og minimum ett 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 vindu mot støyutsatt side, skal ha balansert ventilasjon
 - d. Det etableres høy lydisolasjon i fasader og vinduer

Uteoppholdsareal:

- G. Innenfor sentrumsformål i Raufoss kan det tillates støynivå på inntil 65 dB L_{den} på fasade med privat uteoppholdsareal dersom uteoppholdsarealet lages som vinterhage/innglasset balkong.
- H. Minimum 50 % av kravet til private uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal skal ha støynivå under grenseverdiene i T-1442. Uteområder for barn og unge og uteområder ved skoler og barnehager skal ikke overskride grenseverdiene i T-1442.
- I. Avvik fra støyretningslinjen skal konkret vurderes, og det skal begrunnes hvorfor man ikke klarer å oppnå kravene, og hvordan det skal løses på best mulig måte.

§ 1.18 Stråling (Pbl § 11-9)

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over $0,4 \mu T^6$ (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi

⁵ L_{den} (*den* står for **D**ay **E**vening **N**ight)= gjennomsnittsstøy gjennom døgnet

⁶ Magnetfelt og [mikrotesla](#)

grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 1.19 Overvann, vann og avløp (Pbl § 11-9)

§ 1.19.1 Overvann

- A. Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold i tråd med vedtatt strategi⁷ for overvann. Overvann skal håndteres på egen grunn.
- B. Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst.
- C. Plandokumentene skal ha vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveger. Det skal legges på et klimapåslag på 40 % økt flomvannføring ved beregning av vannmengde.
- D. Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann før 1. gangs høring. Før igangsettelsestillatelse kan gis, skal det utarbeides en felles detaljplan for VA og overvann.
- E. Dimensjonerende IVF-kurve som skal brukes er Hamar.
- F. Overvannshåndtering skal også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer, jf. vedtatt overvannsstrategi.

Retningslinje for overvann, vann og avløp:

- *Rammeplan skal være tilpasset plannivået, og vise hvordan de ulike forholdene knyttet til vannforsyning, slukkevann, avløp, overvannshåndtering og flom skal håndteres.*

§ 1.19.2 Flomveger

Eksisterende flomveger skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveger, skal det avsettes nye flomveger som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomvegen.

Bekker skal ikke lukkes. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE 2022).

§ 1.20 Utbyggingsvolum (Pbl § 11-9)

- A. Ved nye bygge- og anleggstiltak skal det være høy utnyttelse 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).

⁷ [Strategi for overvann](#), vedtatt av kommunestyret 27.04.2023

Retningslinje for arealutnyttelse:

Arealer/sted - Raufoss	Antall boenheter per daa (utbyggingsformål)
<i>Arealformål bolig innenfor sone 3</i>	<i>1-2</i>
<i>Arealformål bolig innenfor sone 2</i>	<i>2-4</i>
Arealer/sted – Bøverbru, Reinsvoll og Eina	Antall boenheter per daa (utbyggingsformål)
<i>Arealformål bolig og innenfor avgrensing i arealbruksstrategien</i>	<i>1-2</i>
<i>Områder avsatt til sentrumsformål</i>	<i>2-6</i>

§ 1.21 Byggeskikk og estetikk (Pbl § 11-9)

- A. **Helhetlig estetisk kvalitet:** Byggverk skal utformes slik at planløsning og utearealer danner en helhet. Vindusplassering i fasadene skal harmonere med lysforholdene innvendig og bidra til byggets visuelle uttrykk. Utearealene skal være en naturlig forlengelse av den innvendige planløsningen og oppleves som gjennomtenkte.
- B. **Samspill med områdets karakter:** Nye tiltak og endringer av eksisterende byggverk skal utformes i samspill med områdets karakter og form. Viktige elementer for det estetiske uttrykket inkluderer volum, fasader, tak, møneretning, materialbruk, samt rommene mellom byggene og byggegrenser/linjer/tomte/bebyggelsesstruktur.
- C. **Hensyn til eksisterende bygningsvolumer:** Eksisterende bygningsvolumer kan rives eller fornyes, forutsatt at nybygg tar hensyn til dimensjon og volumoppbygging av både den opprinnelige bygningen og nabobebyggelsen.
- D. **Terrengtilpasning:** Ved høydeforskjeller innenfor bygningskroppen som overstiger 1,5 meter, skal det vurderes å inkludere en underetasje for å tilpasse bygget til terrenget.
- E. **Arkitektfaglig vurdering:** Det kan kreves arkitektfaglig vurdering av tiltak der det etter kommunens vurdering er nødvendig.

Retningslinje byggeskikk og estetikk:

Med områdets karakter menes omkringliggende bebyggelse, områdets bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, samt sammenhengen mellom disse.

§ 1.22 Massehåndteringsplan (Pbl 11-9)

I bygge- og anleggsprosjekter som gir overskuddsmasse, kan kommune kreve at det utarbeides en massehåndteringsplan.

Retningslinje for massehåndteringsplan:

Massehåndtering refererer til prosessen med å planlegge, organisere, og gjennomføre flytting og håndtering av materialer som jord, stein, leire og lignende, i forbindelse med bygge- og anleggsprosjekter.

§ 1.23 Mobilitetsutredning (Pbl § 11-9 nr. 3)

Gjennom reguleringsplan skal det redegjøres for mobilitet:

- A. Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet.
- B. I planforslaget skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. Foreslåtte tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

Retningslinje mobilitetsutredning:

Mobilitetsutredning bør vise:

- *Forventet transportbehov*
- *Tilbud for gående, syklende, kjørende og kollektivtransport*
- *Trafikksikkerhet og framkommelighet*
- *Tiltak for å bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende og hvordan tiltakene bidrar til å nå målet om 10-minutters steder*
- *Parkeringstilbud for bil og sykkel (inkluderer plassering, utforming og ladeinfrastruktur)*
- *Avstand til skole og sikker skoleveg for boligplaner*

§ 1.24 Klimavennlig utforming (Pbl § 11-9 nr.8)

Nye bygg skal gis en utforming som sikrer fleksibilitet og allsidig bruk. Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å bruke lokal energi.

Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere sprenging, graving og masseforflytting.

Før bortregulering av eksisterende bygg, skal ombrukspotensialet kartlegges og dokumenteres.

Retningslinje klimavennlig utforming:

Med ombrukspotensialet menes muligheten for å gjenbruke materialer eller komponenter fra eksisterende bygg og konstruksjoner i nye prosjekter.

§ 1.25 Lokalisering av virksomheter (Pbl § 11-9 nr.8)

Det skal dokumenteres at lokalisering av planlagt virksomhet ikke bidrar til unødvendig miljøbelastning. Det skal spesielt vurderes konsekvenser vedrørende klimagassutslipp og klimatilpasning, transport, mobilitet, støy, lokal luftkvalitet, parkering, trafiksikkerhet og estetikk.

Retningslinje for lokalisering av virksomheter:

ABC-prinsippet:

1. Generelt legges ABC-prinsippet til grunn for lokalisering av virksomheter. Dette innebærer:

- A. Besøksintensive virksomheter og virksomheter med mange arbeidsplasser lokaliseres i områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Dette betyr i bysentrum eller nært kollektivknutepunkt. Eksempel på slike virksomheter er dagligvarehandel og større kontorarbeidsplasser.*
- B. Virksomheter som er avhengig av god biltilgjengelighet og med middels arbeidsplass- og besøksintensitet lokaliseres til arealer nær hovedvegnettet og hvor det er relativt god kollektivdekning. Eksempel på slike virksomheter er salg av plasskrevende varer som biler og byggevare, lett industri.*
- C. Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet, høyt transportbehov og som kan innebære støy eller andre miljøutfordringer lokaliseres med avstand til tettsted og nær hovedvegnettet. Eksempel på slike virksomheter er produksjonsbedrifter med behov for mye lagringsplass utendørs og tyngre industriell produksjon.*

2. Det skal etterstrebes å oppnå synergieffekter ved samlokalisering av virksomheter som har nytte av hverandre, for eksempel for å styrke fagmiljøer, utnytte spillvarme, begrense kundegruppens transportbehov osv.

3. Lokalisering av virksomheter i strid med disse retningslinjene kan vurderes når tiltakshaver kan dokumentere at det ikke finnes tilgjengelige eller hensiktsmessige arealer i samsvar med retningslinjene. Dokumentasjonen skal angi hvilken effekt prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk. Det kan settes krav om evt. avbøtende tiltak. Dette kan eksempelvis være parkeringsbestemmelser som virker begrensende på bilbruk (maksimalt antall p-plasser) og som bygger opp under kollektivtilbudet.

1.26 Skilt og reklame (Pbl § 11-9, nr. 5)

Det skal ivaretas universell utforming, trafiksikkerhet og estetikk ved utforming og plassering av skilt og reklame.

- A. Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/ byggets dimensjoner og bygningens egenart med hensyn til fasadedetaljering og material- og fargebruk.
- B. Det tillates 1 skilt per virksomhet per fasade ut mot offentlig veg.

- C. Maksimalt tillatte størrelse for skilt er 7 kvm.
- D. Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelse. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.
- E. Ved flere virksomheter i samme bygg der skilting/reklame er aktuelt, skal det utarbeides en samlet skilt- og reklameplan for det enkelte bygg som skal godkjennes av kommunen.
- F. Løsfotoreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau og rabatt) så lenge de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan.
- G. Reklame på gesims eller tak tillates ikke.
- H. Foliering på vindusflater kan maks. dekke 1/3 av vindusflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering.
- I. Det tillates ikke midlertidige skilt på bygninger.
Unntak: Ved større festivaler, idrettsarrangementer, arrangement knyttet til handelsstanden og lignende kan midlertidige skilt benyttes langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.
Midlertidige skilt defineres her som flagg, banner, duk og seil.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

Følgende nye utbyggingsområder kommer inn under bebyggelse og anlegg i disse bestemmelsene:

- BE1 – Blåvarp, Eina (bolig)
- N3 – Prøven sør (næring)
- BRE5 – Gamle Reinsvoll skole (Bolig)
- N2 – Røssholt, Reinsvoll (næring)
- N4 – Elite bil Raufoss (næring)
- ABA1 – Kombiterminal Eina (andre typer bebyggelse og anlegg)

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

- OTF2 – Blå Kors Eina (offentlig eller privat tjenesteyting)
- S1 – Sentrumsformål Reinsvoll
- S2 – Sentrumsformål Eina

Det er knyttet egne bestemmelser til følgende eksisterende byggeområder:

- Sillongen

§ 2.1 Felles bestemmelser for bygg og anlegg

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser (Pbl § 11-9)

I eksisterende og planlagte byggeområder kan ikke utbygging finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt, dette i tillegg til kap. 1 i planbestemmelsene:

- A. Kapasitet på eksisterende og nye anlegg, herunder interne og eksterne veg, -vann- og slukkevann, avløps- og overvannsanlegg og elektrisitetsforsyning
- B. Trafikksikker adkomst for kjørende, syklende, gående og funksjonsnedsatte
- C. Parkeringsløsninger
- D. Renovasjon
- E. Støy
- F. Skole- og barnehagekapasitet
- G. Sikre grunnforhold, naturverdier og grønnsstruktur, trafiksikkerhet, areal til leke- og uteoppholdsplasser

Rekkefølgebestemmelser til de enkelte byggeområder:

1. NÆ1 – Næringsområde Prøven sør

- A. Nytt næringsområde kan ikke realiseres før ny adkomst fra Reinsvollvegen er etablert
- B. Hele næringsområdet Prøven skal sees på helhetlig i reguleringsplan

2. BE1 – Blåvarp, Eina

- A. Tilfredsstillende støyskjerming for BE1 skal utføres før brukstillatelse gis
- B. Området skal detaljreguleres og det er krav til støyutredning

§ 2.1.2 Boligsammensetning og fellesløsninger (Pbl § 11-9)

- A. Vestre Toten skal være en aldersvennlig og inkluderende kommune å bo i, og boligsammensetningen skal gjenspeile dette jf. *Helse- og omsorgsplanen* og *Boligplanen*
- B. Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser. Det skal være både innvendige og utvendige fellesarealer, fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene
- C. Alternative boformer og fellesskapsløsninger/sosiale boformer med fellesfunksjoner skal vurderes i alle prosjekter, og kommunen kan stille krav om en andel fellesarealer
- D. I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 70 m². Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal

Retningslinje boligsammensetning og fellesløsninger

I reguleringsplaner skal det legges vekt på følgende:

- *Gode fellesskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre*
- *Bomiljø der beboerne har gode fellesskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse*
- *Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet og imellom husene*
- *Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private arealer og mer fellesareal og deling*
- *Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt*
- *Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner*

§ 2.1.3 Parkeringskrav (Pbl § 11-9)

- A. Ved nybygging eller endring av eksisterende bebyggelse er det krav om oppstillingsplasser for bil og sykkel, beregnet ut fra antall boenheter eller bruksareal
- B. Parkeringskravet skal primært oppfylles på egen grunn. I sentrumsområder skal felles parkeringsløsninger/sambruk av parkeringsplasser vurderes konkret i hver enkelt reguleringsplan. Kommunen kan kreve at avtaler om slike avtaler tinglyses på berørte eiendommer
- C. I sentrumsområder kan kommunen kreve at hele eller deler av kravet til oppstillingsplasser for bil løses gjennom overbygde løsninger, parkeringskjeller eller tilsvarende
- D. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, skal krav til parkeringsdekning utredes og være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- E. Når ikke annet er definert i reguleringsplan, gjelder følgende krav til parkeringsdekning:

Formål	Min. plasser for bil i områder avsatt til <u>sentrumsformål</u>	Max. plasser for bil i områder avsatt til <u>sentrumsformål</u>	Min. plasser for bil i <u>andre byggeområder</u>	Max. plasser for bil i <u>andre byggeområder</u>	Sykkel
Per boenhet under 30 kvm BRA	0,2	0,5	0,5	1	1
Per boenhet mellom 30 og 60 kvm BRA	0,3	1	1	1,5	2
Per boenhet over 60 kvm BRA	0,8	1	1,5	2	2
Kontor per 100 kvm BRA	0,8	2	0,8	2	1
Forretning/tjenesteyting per 100 kvm BRA	0,8	1	0,8	2	1

§ 2.1.4 Uteoppholdsareal/lekeareal

§ 2.1.4.1 – Krav til privat og felles uteoppholdsareal/lekeareal (Pbl § 11-9)

- A. Leke- og uteoppholdsarealer skal alltid vurderes samtidig med plassering av boliger. Dette gjelder også ved utvidelse eller ved fortetting av eksisterende områder. Arealene skal vises på reguleringsplan eller på bindende situasjonsplan
- B. Kommunen kan kreve illustrasjon- eller utomhusplan som viser hvordan kvalitetskravene i pkt. C er ivaretatt
- C. I tidlig fase av reguleringsplan og byggesak skal det gjennomføres en tomteanalyse for å avdekke hvor uteoppholdsarealene bør plasseres for å ivareta kvalitetskriteriene på best mulig måte. Leke- og uteoppholdsarealer skal være godt egnet til formålet. Det skal vektlegges:
 - gode solforhold
 - bevaring av vegetasjon
 - både arealet og adkomsten må ha beskyttelse mot trafikkfare
 - sikring mot forurensing, støy og stråling
 - mulighet for ulik lek på ulike årstider
 - mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre
 - uteoppholdsareal på parkeringskjeller eller lignende skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold
- D. Det skal avsettes **privat uteoppholdsareal** i hht. tabell nedenfor ved etablering av nye boenheter. Ved fortetting skal eksisterende boenheter medregnes. Kravene gjelder også ved bruksendring av eksisterende bygg

Retningslinje for privat uteoppholdsareal:

Kommunen kan gjennom reguleringsplan åpne for løsninger der krav til privat uteoppholdsareal reduseres, der dette kompenseres med økt krav til størrelse og innhold i felles uteoppholdsareal. Dette gjelder der boligtype, boligmiks, plassering av boenhet, terrengmessige forhold m.v. gjør det vanskelig å oppfylle krav til privat uteoppholdsareal.

Minste private uteoppholdsareal:

Boligstørrelse	Areal per boenhet
Over 100	150
60-100 kvm	100
Mellom 30-60 kvm	50
Under 30 kvm	30
Blokkbebyggelse	10 % av boligens areal (minst 6 kvm)

- E. Det skal i tillegg avsettes **felles uteoppholdsareal** i alle områder hvor det samlet blir 3 eller flere boenheter. Felles uteoppholdsareal skal fungere som leke- og møteplass, og ligge i direkte tilknytning til boligbebyggelsen. Kvalitetskravene er som i pkt. C.

Minste felles uteoppholdsareal:

Type bebyggelse	Areal per boenhet	Samlet minste areal
Boligbebyggelse (utenom blokk)	25	150 kvm
Blokkbebyggelse	15	150 kvm
Innenfor sentrumssone	12	100 kvm

§ 2.1.4.2 Krav til uteoppholdsareal for barnehager og skoler

Leke- og uteoppholdsarealer skal alltid vurderes samtidig med plassering av skoler og barnehager. Dette gjelder også ved utvidelse av eksisterende områder. Arealene skal vises på reguleringsplan eller på bindende situasjonsplan.

A. Barnehage

Minste uteoppholdsareal for nye heltidsbarnehager er 24 kvm per barn over 3 år, og 33 kvm per barn under 3 år. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

B. Skole

Minste uteoppholdsareal for nye grunnskoler skal være minst 50 kvm per elev. Mindre areal kan aksepteres gjennom reguleringsplan dersom det er egnede tilleggsarealer i rimelig nærhet til skolen, som for eksempel friområder, skog og utmark mm som skolen kan disponere i skoletiden. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

Retningslinje for lekeareal:

- *Lekeareal bør plasseres der hvor det er gode naturgitte kvaliteter. Variert naturlig terreng og eksisterende naturelementer/vegetasjon av god kvalitet skal søkes bevart og kan erstatte krav til lekefunksjon dersom det etter kommunens vurdering hever kvaliteten på lekearealet.*
- *Etablering av lekearealer bør ikke så langt det er mulig, medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.*
- *Lekearealene bør ikke være smalere enn 10 meter*

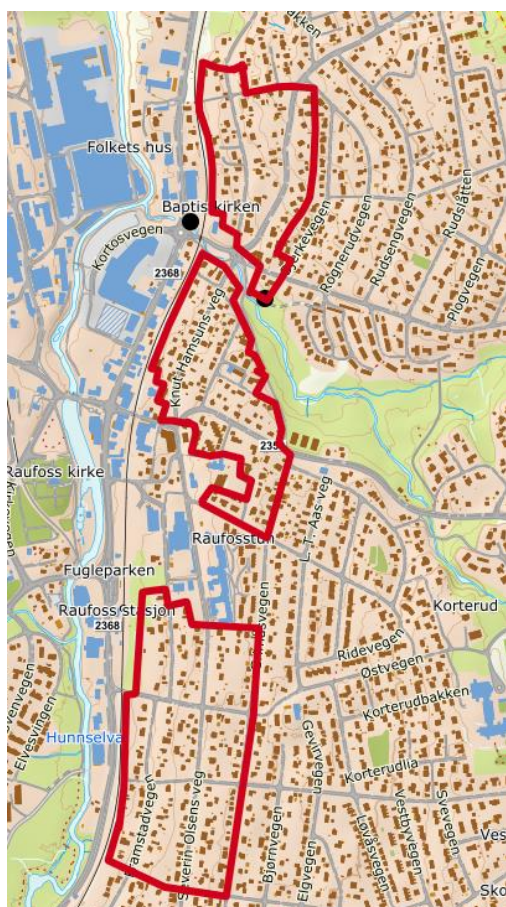
§ 2.1.5 Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområder Raufoss: Bestemmelsesområde 1

Sone 1 (sentrumsformål) har plankrav, med unntak gitt i § 2.4. Innenfor sonen tillates det forretninger, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning. Det skal legges vekt på høy arealutnyttelse, overvann og klima, estetikk, sosiale boformer og kriminalforebyggende utforming, tilgjengelighet og funksjonsblanding.

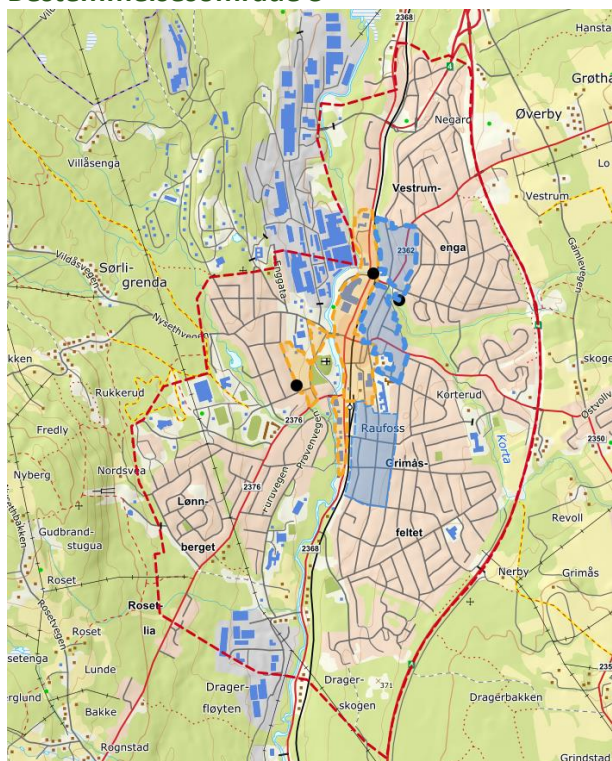


Bestemmelsesområde 2



Sone 2 har plankrav for transformasjon og fortetting, eksisterende boligbebyggelse kan utføre tiltak i tråd med § 2.2.1. Det skal legges vekt på høy arealutnyttelse (2-4 boenheter per daa), overvann og klima, estetikk, sosiale boformer og kriminalforebyggende utforming, tilgjengelighet og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og strøkskarakter.

Bestemmelsesområde 3



Sone 3 kan det tillates gjennom dispensasjon fortetting med 1-2 nye boenheter jf. § 1.3. Fortetting skal oppfylle kravene i kap. 3 i *Fortettingsstrategien for Vestre Toten kommune*. Sone 3 innbefatter arealformål eksisterende boligbebyggelse innenfor rød stiplet linje vist i kart (gjelder ikke innenfor andre bestemmelsesområder)

Bestemmelsesområder 4-19 – bevaring av bygningsmiljø

- A. I bestemmelsesområdene 4-19 kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området
- B. Kommunen kan gi unntak gjennom dispensasjon for tiltak som ivaretar kulturmiljøet for de enkelte områdene. Dette forutsetter at følgende forhold ivaretas:
 - 1. Opprinnelige bygninger og anlegg skal bevares og kan ikke rives
 - 2. Tomte- og bebyggelsesstrukturen skal bevares for å opprettholde steds karakteren. Deling av, eller sammenføring av eiendommer, er ikke tillatt
 - 3. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Med bygningens karakter menes her fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering
 - 4. Tilbygg kan tillates der tiltaket ivaretar bygningens karakter og bidrar til det omkringliggende bygningsmiljøet det er en del av
 - 5. Tilbygg skal tilpasse seg hovedbygningen med hensyn til plassering, byggehøyder, målestokk/skala og formspråk, samt trekkes vekk fra opprinnelig bygnings hushjørner
 - 6. Ved brann eller ved annen større naturskade ol. På bygninger og anlegg innenfor bestemmelsesområdene, skal ny bebyggelse ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse
 - 7. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det omkringliggende bygningsmiljøet, innenfor bestemmelsesområdet.

§ 2.2 Boligbebyggelse – arealformål bolig

§ 2.2.1 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende (Pbl § 11-10) **Bygningmessige tiltak på boligeiendom**

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal. De generelle kravene til parkering i § 2.1.3 gjelder
- B. Samlet bebygd areal (BYA) per tomt skal ikke overstige 400 m²
- C. 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. De generelle bestemmelsene om byggeskikk og estetikk i § 1.21 gjelder
- D. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltype
- E. Det kan tillates maksimalt bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittliggende garasjer/uthus/carport er 70 kvm, så langt tiltaket ikke strider imot bokstav F. Maksimal mønehøyde på garasje er 5 meter, maksimal gesimshøyde er 3 meter. Dette fra planert terreng. Det er ikke tillatt med areal for varig opphold i garasje/uthus. Plassering av hanebjelke medregnes ikke, innvendig takhøyde regnes uavhengig av hanebjelke
- F. Frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder, jf. § 10 (begrep klart underordnet)
- G. Garasjer og uthus kan ikke ha innlagt vann/avløp
- H. Takterrasser er ikke tillatt

- I. Den ubebygde delen av tomta kan ikke brukes til lagring
- J. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen.
Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter
- K. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnsstruktur blir bevart. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og skjæringer skal revegeteres

Retningslinje for bebygd boligeiendom:

- A. For boligeiendommer som ligger innenfor 100 meter fra Einaffjorden og Hunnselva, skal ingen nye tiltak komme nærmere vann og vassdrag enn dagens bygningsmasse jf. § 1.4.1.
- B. Klart underordnet når det gjelder garasje/uthus betyr at disse byggene bør være mindre enn hovedbygning i areal, volum og høyde. Garasje/uthus bør ikke dominere visuelt, den bør oppleves som sekundærbygning. Plasseringen bør ikke konkurrere med hovedhuset i uttrykk eller plassering.
- C. Dersom garasjen overstiger 50 kvm, er det krav om 4 meter til eiendomsgrense.
- D. For bokstav E som gjelder planert terreng, måles mønehøyde der mønet er høyest.

§ 2.2.2 Bestemmelse til nytt byggeområde på Reinsvoll – BRE5

Området skal planlegges i form av konsentrert småhusbebyggelse og/eller lavblokk.

§ 2.3 Fritidsbebyggelse

§ 2.3.1 Uregulert bebygd fritidseiendom – arealformål fritidsbebyggelse nåværende (Pbl § 11-10)

Utnyttelsesgrad:

Maksimalt tillatte bruksareal (BRA) kan ikke overstige 120 m². Uthusenes samlede areal kan ikke overstige 30 m² BRA.

Utforming:

- A. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, med hovedmøneretning og byggets lengderetning parallelt med høydekotene
- B. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader
- C. Maksimal gesimshøyde er 3 meter og maksimal mønehøyde er 5 meter fra planert terreng
- D. Terrenginngrep skal begrenses til konstruksjonsmessige behov. Terrenginngrep tillates med en høydeforskjell på inntil +/- 50 cm fra opprinnelig terreng
- E. Skinnende flater er ikke tillatt, solceller er tillatt

Retningslinje for fritidsbebyggelse:

For boligeiendommer som ligger innenfor 100 meter fra Einaffjorden og Hunnselva, skal ingen nye tiltak komme nærmere vann og vassdrag enn dagens bygningsmasse jf. § 1.4.1.

§ 2.4 Bebyggelse for sentrumsformål (*Pbl § 11-10*)

- A. Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål kan det etableres sentrumsfunksjoner som forretning, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting, bevertning og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grøntareal til bebyggelsen
- B. Eksisterende, bebygde boligeiendommer innenfor sentrumsformål kan utføre tiltak på sin boligeiendom som er i tråd med § 2.2.1, uten plankrav
- C. Parkering tillates ikke i 1. etasje ut mot gate
- D. Svalgangsløsninger tillates ikke
- E. Ny bebyggelse skal oppføres i minimum 2 etasjer, der plan 2 skal inneholde boliger, tjenesteyting, kontor eller bevertning i hele planet
- F. Ny bebyggelse i form av blokk/næring/tjenesteyting skal ha inngang fra gate/veg og ligge på nivå med denne
- G. Bygningsarealer på gateplan inn mot Storgata i Raufoss skal ha åpne og aktive fasader. Dette gjelder kun fasade mot gate
- H. Bygningsarealer på gateplan inn mot Sentrumsgata i Reinsvoll skal ha åpne og aktive fasader, dette gjelder kun fasade mot gate
- I. Bygningsarealer på gateplan inn mot Fjordgata på Eina skal ha åpne og aktive fasader, dette gjelder kun fasade mot gate
- J. Bygningsarealer på gateplan inn mot Gimlevegen, Bøverbrugata og Gjestrumvegen på Bøverbru skal ha åpne og aktive fasader, dette gjelder kun fasade mot gate

§ 2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

§ 2.5.1 *Blå Kors – OFT2*

Innenfor OFT2 tillates det bo- og behandlingsdrift.

§ 2.6 Næringsbebyggelse

§ 2.6.1 *Eksisterende uregulerte næringsområder (Pbl § 11-10)*

Utvidelser eller bruksendringer tillates ikke uten utarbeiding av reguleringsplan.

Dette omfatter også endringer i virksomheten dersom dette kan gi økt fare for støy, økt trafikk, brann, eksplosjon, naturforringelse eller forurensning.

§ 2.6.2 *Sillongen*

Innenfor næringsområdet Sillongen tillates det hotell/overnatting.

§ 2.6.3 *Bestemmelser for nytt næringsområde på Prøven sør – N3*

- A. Det skal legges særlig fokus på, og hensynta vilt og naturmangfold/miljø i reguleringsplanarbeidet.
- B. Det skal utarbeides konsekvensutredning for området i reguleringsplan.
- C. Nytt næringsområde kan ikke realiseres før ny adkomst for hele næringsområde Prøven fra Reinsvollvegen (fv. 2368) er etablert.
- D. Hele næringsområdet Prøven skal sees på helhetlig i reguleringsplan.

§ 2.7 Andre typer bebyggelse og anlegg

§ 2.7.1 Bradalsmyra testanlegg

Området skal benyttes til testsenter for utprøving av ammunisjon, etablerte serieprodukter, rakettmotorer og andre fremdriftssystemer.

§ 2.7.2 Kombiterminal på Eina – ABA1

- A. Innenfor ABA1 kan det etableres kombiterminal med hensikt i å få gods fra veg til bane
- B. I reguleringsplanen skal det vurderes hensynet til myr opp mot plassering av utbyggingsformål, hensynet til myr skal vektlegges
- C. Det kan tilrettelegges for energistasjon innenfor formålet
- D. Det skal tidlig i planprosessen utarbeides konsekvensutredning for området

§ 2.8 Områder for råstoffutvinning

§ 2.8.1 Krav om reguleringsplan

For områder avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanen må det utarbeides reguleringsplan før nye masseuttak eller utvidelse av eksisterende masseuttak kan finne sted. Reguleringsplan skal avklare avslutning og tilbakeføring.

§ 2.9 Grav og urnelund (Pbl § 11-10)

Det tillates ikke ny bebyggelse på grav- og urnelunder utover tiltak som er i samsvar med formålet eller i tråd med vedtatte reguleringsplaner.

§ 2.10 Idrettsanlegg (Pbl § 11-10)

- A. Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og anlegg for egenorganisert aktivitet.
- B. Det skal i reguleringsprosessen kartlegges behov slik at det oppnås en møteplass for ulike brukergrupper.

3 Samferdsel

§ 3.1 Bane (Pbl §11-9)

Formålet omfatter ulike baneformål som trase for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, tekniske bygninger/konstruksjoner samt annen banegrunn.

4 Grønnstruktur

§ 4.1 Grønnstruktur (Pbl §§ 11-9 og 11-10)

- 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 skal også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer, jf. vedtatt overvannsstrategi

Retningslinje for grønnstruktur:

Arealer avsatt til grønnstruktur bør 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.

§ 4.1.2 Friområde (Pbl §§ 11-7 og 11-10)

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.

5 Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF)

§ 5.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (Pbl § 11-11 nr. 1, nr. 2 og nr. 4 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 hovedsakelig basert på gårdens ressursgrunnlag
- B. Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun. Nye bygninger og konstruksjoner, inkludert veger, skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde
- C. Der det ikke finnes alternativ plassering, kan ny landbruksbebyggelse plasseres innenfor byggeforbudssone for vassdrag. Det kreves dokumentasjon gjennom alternativvurderinger og vurdering av følgende forhold:
 - Samfunnssikkerhet og naturfarer
 - Kulturminnehensyn
 - Miljøhensyn
 - Biologisk mangfold og naturmiljø
 - Friluftinteresser
 - Plassering i forhold til eksisterende byggverk
- D. Ny landbruksbebyggelse skal være 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 i et langsiktig perspektiv er nødvendig med to boliger på bruket. Kårbolig skal plasseres i tilknytning til tunet. Kårboligen skal være klart underordnet våningshuset når det gjelder størrelse/volum, og skal harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk
 - 3) Mønehøyde for driftsbygg skal ikke overstige 13 m, målt fra planert terreng på stedet. Driftsbygninger skal ha saltak
 - 4) For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg stilmessig underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen
- E. Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrka eller dyrkbar mark dersom det finnes en hensiktsmessig alternativ plassering, det skal dokumenteres alternativvurderinger

Retningslinje til § 5.1 bokstav B:

Med god plassering skal det legges vekt på jordvern og bygningsmiljø, i tillegg skal driftsulemper tillegges vekt.

§ 5.3 LNF spredt boligbebyggelse (Pbl § 11-11 nr. 2)

§ 5.3.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer

- A. All ny bebyggelse (tilbygg/påbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt boligbebyggelse)
- B. Innenfor 100 meters belte langs Einafjorden og Hunnselva, og 50 metersbeltet fra øvrige 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 mark

Utnyttelsesgrad LNF spredt boligbebyggelse

- E. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal
- F. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 400 kvm
- G. Maksimalt bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittliggende garasjer/uthus/carport er 70 m². Maksimal mønehøyde på garasje er 5 meter, maksimal gesimshøyde er 3 meter. Dette fra planert terreng. Det er ikke tillatt med areal for varig opphold i garasje/uthus.
Plassering av hanebjelke medregnes ikke, innvendig takhøyde regnes uavhengig av hanebjelke
- H. Innenfor 25 m fra Einafjorden og Hunnselva er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden
- I. Mellom 25 m og 100 m fra Einafjorden og Hunnselva skal samlet bebygd areal (BYA) ikke overstige 250 m²

Utforming:

- J. 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 bebyggelse
- K. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidstypisk for stiltype
- L. Frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder
- M. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen. Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter

Uttalelse vedrørende kulturminner:

- N. Følgende eiendommer må oversendes Innlandet fylkeskommune til vurdering ved tiltak som kan berøre kulturverdier:
60/54, 64/56, 83/20, 89/16, 98/11, 123/29, 123/23

Retningslinje til § 5.3.1 bokstav N:

Gjelder ikke selve bygningene, men potensialet for uregistrerte kulturminner.

Retningslinje for LNF spredt boligbebyggelse:

Klart underordnet når det gjelder garasje/uthus betyr at disse byggene bør være mindre enn hovedbygning i areal, volum og høyde. Garasje/uthus bør ikke dominere visuelt, den bør oppleves som sekundærbygning. Plasseringen bør ikke konkurrere med hovedhuset i uttrykk eller plassering.

§ 5.3.2 LNF spredt, der ny boligbebyggelse er tillatt

Bestemmelsene gjelder følgende området i plankartet:

Felt navn	Størrelse	Tillates antall nye boenheter
LSB1	50 daa	4
LSB2	7,6 daa	4
LSB3	15 daa	4
LSB4	48 daa	4

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal
- B. Ny tomt kan maksimalt være 1,5 daa, minstestørrelse er 800 kvm
- C. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittstående garasje/uthus/carport skal ikke overstige 70 kvm
- D. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 400 kvm
- E. Frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder
- F. Nye tomter/tiltak skal ikke ta i bruk dyrka mark
- G. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak).
- H. Nye boenheter skal ikke plasseres i gul eller rød støysone
- I. Det skal være en buffersone mellom ny tomt og dyrka mark på 10 meter
- J. 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
- K. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen. Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter

§ 5.4 LNF spredt fritidsbebyggelse (Pbl § 11-11 nr.2)**§ 5.4.1 Eksisterende bebygde fritidseiendommer**

- A. All ny bebyggelse (tilbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt fritidsbebyggelse)
- B. Innenfor byggeforbudssonen for vassdrag skal alle tiltak skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige

- C. Tiltaket skal tilfredsstillere krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (Jf. Forskrift om byggesak
- D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka eller dyrkbar mark

Utnyttelsesgrad:

- 1. Maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) er 120 m². Dette gjelder fritidsbolig/garasje/uthus til sammen. Uthusenes samlede areal kan ikke overstige 30 m² BRA

Utforming:

- A. Maksimal mønehøyde er 5 meter og gesimshøyde er 3 meter over planert terreng.
- B. Garasje/uthus skal være klart underordna fritidsboligen i volum og form og være godt tilpasset terreng. Maksimal mønehøyde for garasje/uthus er 4 meter over planert terreng
- C. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader
- D. Tiltaket skal tilpasses terrenget og det er ikke tillatt med unødvendig terrenginngrep

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 i form av stier 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

7 Hensynssoner og sikringssoner

§ 7.1 Sikrings-, -støy- og faresoner

§ 7.1.1 Sikringssone – drikkevannsforsyning (H110) (Pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det gitt beskyttelsesbestemmelser som innebærer restriksjoner. I Nedbørsfeltet til drikkevannskilden skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

§ 7.1.2 Støysoner (H210, H220 og H290) (Pbl § 11-8 bokstav a)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442⁸ eller nyere, skal legges til grunn ved behandling av tiltak innenfor støysoner. Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysoner, jf. T-1442. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, skoler, barnehager, helsehus og institusjoner. Ved tiltak innenfor gul støysoner skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.

Raufoss industripark (H220 1-16)

Støysoner fra industrien er vist i plankartet som H220_1-16.

Bradalsmyra testsenter (H290 1)

Oppføring av støyfølsom bebyggelse innenfor støysonen er ikke tillatt.

Retningslinje for støysoner Bradalsmyra:

- A. Ved bygging av boliger helt inntil støysona rundt Bradalsmyra testsenter anbefales det byggetekniske tiltak for å hindre at rystelser fører til skader på grunnmur.
- B. Skogområdene mellom Bradalsmyra testsenter og eksisterende boligbebyggelse bør avvirkes på en slik måte at en unngår å skape åpne gater imellom støykildene og byggeområdene.

Vildåsen skytebane (H290-2)

Støysoner er vist i plankartet som H290_2.

Reinsvoll flyplass (H290-3)

Støysoner er vist i plankartet som H290_3.

Toten seilflyplass (H290-4)

Støysoner er vist i plankartet som H290_4.

§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320) (Pbl § 11-8 bokstav a)

- A. Bygge- og anleggstiltak i sikkerhetsklasse F2 eller F3 tillates ikke, med mindre sikkerhet mot 200årsflom/1000-årsflom med 40 % klimapåslag kan dokumenteres. Sikringstiltak skal avklares i reguleringsplan.

⁸ Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, [T-1442](#)

- B. For mindre tiltak innenfor områder med eksisterende boligbebyggelse skal sikringstiltak dokumenteres i byggesaken.
- C. For Einafjorden er det utredet reell flomfare, denne går på kote 400,18.
- D. Det tillates tiltak knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg som er unntatt søknadsplikt etter pbl.

Retningslinje for bokstav D:

Unntaket er knyttet til tiltak jf. SAK 10 § 4-3, andre ledd, bokstav b.

Retningslinje for flomfare:

Med mindre tiltak menes bygninger som verken har samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m2 og andre mindre tiltak som ikke kan måles etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger, jf. TEK § 6-4.

§ 7.1.4 Faresone høyspenningsanlegg (H370) (Pbl § 11-8 bokstav a)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 7.1.5 Faresone ras og skredfare (H310) (Pbl § 11-8 bokstav a)

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

§ 7.1.6 Faresone forurensset grunn (H390) (Pbl 11-8 bokstav a)

Det skal ikke utføres tiltak uten at det er utført undersøkelser som er behandlet og godkjent av forurensningsmyndighet.

H390_1: Skundbergtomta

H390_2: Gjestrumbruddet

§ 7.2 Soner med angitte særlige hensyn (§ 11-8 bokstav c)

§ 7.2.1 Hensyn landskap (H550) (Pbl § 11-8 bokstav c)

H550_1 Raufoss vest

Retningslinjer:

- A. Åsprofiler, høydedrag, landskapssiluetter og stedegen vegetasjon bør ivaretas
- B. Viktige siktlinjer til signalbygg/landemerker og spesielle landskapsformasjoner bør ivaretas
- C. Nye tiltak bør underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng
- D. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller bør tiltak plasseres minst mulig eksponert
- E. Før tiltak kan tillates bør det være dokumentert at fjernvirkning og landskapstilpasning er ivaretatt
- F. Ved tiltak bør det tas spesielt hensyn til estetikk, byggeskikk, bygningsmiljø, kulturlandskapet og kulturminner.

§ 7.2.2 Bevaring kulturmiljø (H570) (Pbl § 11-8 bokstav c)

Retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrase:

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

Retningslinje for Ås kirke:

Ås kirke er listeført og er vurdert som et særlig verneverdig kulturminne. Hensynssonen skal ivareta kirkestedets plassering i kulturlandskapet, herunder også kirkestallene, Ås kommunelokale og registrerte gravfelt i nærområdet.

Retningslinje for Reinsvoll psykiatriske sykehus:

I landsverneplaner for Statens kulturhistoriske eiendommer er 11 bygninger på Reinsvoll psykiatriske sykehus avsatt i verneklasse 2. Hensynsona skal ivareta disse bygningene og bygningsmiljøet som helhet.

§ 7.2.3 Bevaring naturmiljø

Områder for bevaring av naturmiljøet er vist i kartet med bokstavene H560_1-18.

H560_1 Raufoss nord

H560_2 Malterudmyra

H560_3 Finstadmyra

H560_4 Fredagsputten

H560_5 Reinsvolldammen

H560_6 Eina sentrum Vadet

H560_7 Thunemyra

H560_8 Næsvika ved Engenstranda

H560_9 Mærramyra

H560_10 Kvittingsmyrene

H560_11 Einavoll

H560_12 Slåttemark Stenberg består av 5 «mindre» slåttearealer som alle ligger i

hensynssone H730_10 Stenberg.

Hensynssoner rundt kommunens kalksjøer har hensynssoner H560_13- 18 vist i plankartet.

H560_13 Helset og Eiksrudtjernet

H560_14 Sillongen

H560_15 Hørsrudputten og Kauserudtjern

H560_16 Steffensrudtjernet

H560_17 Holetjern

H560_18 Sivesindtjernet

Søknad om tiltak skal avklares med naturvernmyndighetene.

§ 7.3 Båndleggingssoner (§ 11-8 bokstav d)

§ 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern

Følgende områder er fredet:

H720_1: Stormyra naturreservat

H720_2: Geitryggmyra naturreservat

H720_3: Eiksrudtjernet naturreservat

H720_4: Kauserudtjernet naturreservat

Innenfor disse områdene gjelder egne forskrifter.

§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner

Følgende områder er vernet etter kulturminneloven:

H730_1: Elton

H730_2: Hovedbygning på Alm

H730_3: Tåsås gravfelt

H730_4: Hovedbygning på Ånnerud

H730_5: Gjestrum gravfelt

H730_6: Kirkestallene ved Ås kirke

H730_7: Middelalderkirkegården med Ås kirke

H730_8: Gravfelt Ås kirke

H730_9: Kokesteinrøyser Ås kirke

H730_10: Stenberg

H730_11: Geitryggen fangstanlegg

Alle tiltak innenfor disse områdene skal legges fram for kulturminnemyndighetene for godkjenning før vedtak fattes. Dette gjelder også tiltak unntatt fra plankrav, herunder større driftsbygninger i landbruket, nydyrkingstiltak, vann- og avløpsledninger, kabler osv.

§ 7.3.3 Båndlegging etter friluftsloven

Statlig sikrede friluftsområder er vist i plankartet, områdene er viktige friluftsområder og det tillates kun tiltak som fremmer friluft for allmennheten.

H740_1: Engenstranda

H740_2: Korta

8 Sone for felles planlegging

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

Dette gjelder:

810_1 Raufoss: felles plan skal sikre kvartalsstruktur og hensiktsmessige løsninger for infrastruktur med fokus på gående og syklende.

9 Retningslinjer for plan- og byggesaker

1. Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune
2. Arealbruksstrategier, se vedlegg i kap. 11
3. [Overvannsstrategi for Vestre Toten kommune](#)

Disse strategiene er førende for plan- og byggesaker i kommunen. Ved vurdering om det skal kunnes gis unntak fra plankrav legges det vekt på om tiltaket i hovedsak samsvarer med strategiene, slik at vesentlige forhold dermed er avklart.

10 Definisjons- og ordliste

Aktive og åpne fasader: Med åpne og aktive fasader skal det være liv innenfor vinduene, og det skal synes. Intensjonen med dette er å få et mer levende sentrum. Butikker skal ha vinduer hvor virksomheten synes gjennom vinduet for eksempel.

BRA: Bruksareal (BRA) er et arealmål som inkluderer alle målbare flater inne i en bygning, bortsett fra ytterveggene. Dette betyr at alle rom, uansett om de er innredet eller ikke, samt åpne arealer med overbygg som carport eller veranda, regnes med i BRA.

%BRA: % BRA refererer til prosentandelen av bruksarealet (BRA) i forhold til tomtens totale areal. For eksempel, hvis en tomt er 1000 kvadratmeter og bruksarealet er 300 kvadratmeter, vil % BRA være 30%.

BYA: Bebygd areal (BYA) refererer til det arealet som en bygning opptar på bakken. Dette inkluderer bygningens horisontale projeksjon, samt eventuelle bygningsdeler som stikker ut og har betydning for bruken av terrenget under. For eksempel, hvis en bygning har en overbygd terrasse eller en carport, vil disse områdene også regnes med i BYA.

%BYA: % BYA refererer til prosentandelen av tomtens totale areal som er bebygd. For eksempel, hvis en tomt er 1000 kvadratmeter og BYA er 250 kvadratmeter, vil % BYA være 25%.

Byggeskikk: Byggeskikk refererer til de tradisjonelle og kulturelle metodene og stilene som brukes i bygging og utforming av bygninger og omgivelser. Det handler om hvordan bygninger og bygningsmiljøer er utformet for å passe inn i det lokale landskapet, klimaet og samfunnets behov. God byggeskikk tar hensyn til estetikk, funksjonalitet, ressursbruk, og miljøpåvirkning.

Bygningsmasse: Inkluderer ikke båthus/naust/brygger eller andre tiltak i strandsonen.

Bygningsmessig forbundet tilbygg: At et tilbygg er bygningsmessig forbundet innebærer at tilbygget fysisk framstår som koblet direkte til eksisterende bygning, og visuelt som en forlengelse av eksisterende bygning. Et tilbygg er ikke tilstrekkelig bygningsmessig forbundet dersom tilbygg og eksisterende bygning fysisk og visuelt framstår som to separate bygg.

Bygningens karakter: Å definere en bygningens karakter innebærer å beskrive de mest fremtredende og betydningsfulle egenskapene ved bygningen. Dette kan inkludere:

- **Arkitektonisk stil:** Hvilken stil bygningen er designet i, for eksempel klassisk, moderne osv
- **Materialbruk:** Hvilke materialer som er brukt i konstruksjonen, som tre, murstein, betong, glass osv
- **Form og struktur:** Bygningens proporsjoner og form, størrelse og strukturelle elementer som søyler, buer, takform osv
- **Estetiske detaljer:** Ornamenter, farger, overflater og andre visuelle elementer som gir bygningen sitt unike utseende
- **Funksjon:** Hva bygningen brukes til, for eksempel bolig, kontor osv

- *Historisk kontekst: Bygningens historie og betydning i forhold til dens omgivelser og tidsepoke*

Energistasjon: I tillegg til bensin og diesel, tilbyr energistasjoner ofte alternative drivstoff som biodrivstoff, naturgass, hydrogen og elektrisitet for lading av elbiler.

Enhetlig: Her menes det at bygninger har et samstemt og harmonisk uttrykk gjennom arkitektonisk stil, ved materialbruk, fargevalg, takform og høyder, vindus- og dørutforming, detaljer og ornamentikk.

Enhetlig kan gjelde en enkelt bygning eller et bygningsmiljø der bygningene samlet sett danner en visuelt helhetlig struktur.

Helhetlig stilart: Med helhetlig stilart menes at en bygning eller bygningsmiljø har en konsekvent arkitektonisk utforming og uttrykk, der elementene henger sammen i stil, materialbruk, farger, detaljer og utforming. Det betyr at bygningen(e) fremstår som en enhet fordi de er oppført samtidig i samme stil, eller fordi de senere er tilpasset hverandre på en måte som opprettholder en visuell og historisk helhet.

Kabelanlegg: Kabelanlegg kan inkludere ulike typer kabler, som fiberkabler for høyhastighets internett, kobberkabler for telefonlinjer, og kraftkabler for elektrisitet.

Klart underordne: Klart underordnet betyr at byggene bør være mindre enn hovedbygning i areal, volum og høyde. Bygget som skal underordne seg bør ikke dominere visuelt, den bør oppleves som sekundærbygning. Plasseringen bør ikke konkurrere med hovedhuset i uttrykk eller plassering.

Når en bygning "underordner seg," betyr det at bygningen er designet for å passe inn i og harmonisere med omgivelsene, i stedet for å dominere eller skille seg ut. Dette kan innebære bruk av materialer, farger, og former som er typiske for området, samt en skala og plassering som respekterer eksisterende bygninger og landskap.

Kulturmiljø: Kulturmiljø et område der kulturminner inngår i en større sammenheng eller helhet. Kulturmiljøene er områder med spor etter menneskelig aktivitet som omgir oss, og disse sporene er en viktig kilde til kunnskap og opplevelser, både nå og i fremtiden.

Naturforringelse: Naturforringelse refererer til nedbrytning eller tap av naturressurser og økosystemer, ofte som følge av menneskelig aktivitet. Dette kan inkludere tap av biologisk mangfold, forurensning, avskoging, og ødeleggelse av habitater.

Områdets/stedets karakter: Å definere et område eller steds karakter innebærer å beskrive de unike egenskapene som gir stedet sin identitet og særpreg. Her er noen viktige aspekter å vurdere:

- *Fysiske egenskaper: Dette inkluderer topografi/terreng, vegetasjon og andre naturlige elementer som påvirker stedets utseende og følelse*
- *Bygninger og infrastruktur: Typen, stilen og tilstanden til bygninger, veier, broer og andre menneskeskapte strukturer*
- *Historisk kontekst: Stedets historie og utvikling over tid, inkludert viktige hendelser og endringer som har formet området*

- *Sosial og kulturell dynamikk: Demografi, kultur, tradisjoner og samfunnsaktiviteter som gir stedet sin unike sosiale karakter*
- *Visuell og estetiske kvaliteter: Hvordan stedet ser ut og føles, inkludert farger, former og materialer som er typiske for området*
- *Bruk og funksjon: Hvordan området brukes, for eksempel bolig, kommersielt, industrielt eller til rekreasjon*

Skinnende flater: med skinnende flater menes her glassbruk langs terrasse/rekkverk i glass som reflekterer mye lys.

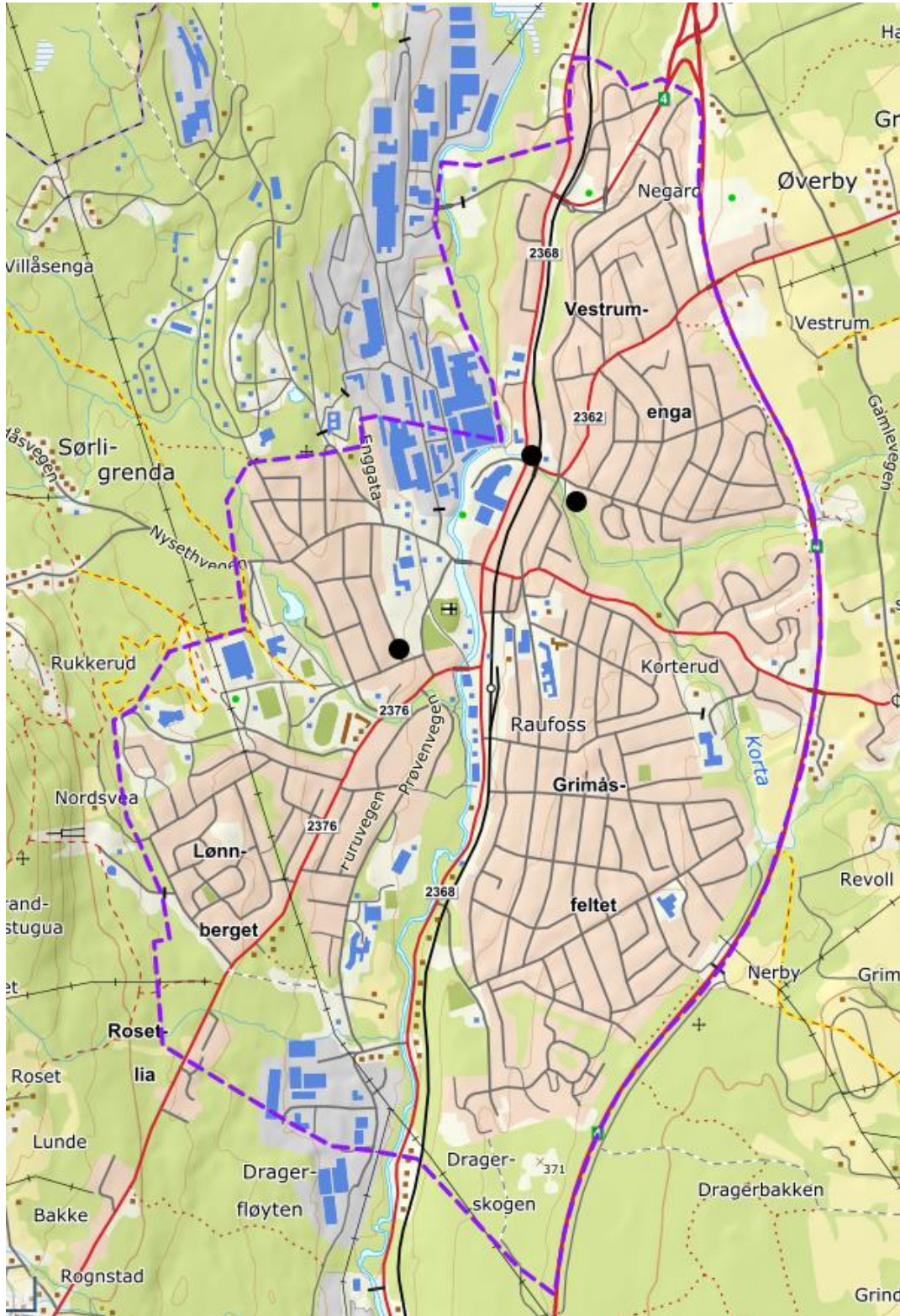
Sosiale boformer/fellesskapsløsninger: Sosiale boformer er boformer som har større fokus på fellesarealer og naboskap. Sosiale boformer kan bidra til hjelp, støtte og trygghet i hverdagen gjennom et tettere nettverk av naboer, dette kan være svært viktig for barn og eldre. Her menes sosiale boformer der det er felles oppholdsareal inne og ute.

Tidsriktig for stiltypen: Noe som er tidstypisk anses som autentisk og representativt for en gitt epoke eller stilretning.

11 Arealbruksstrategier

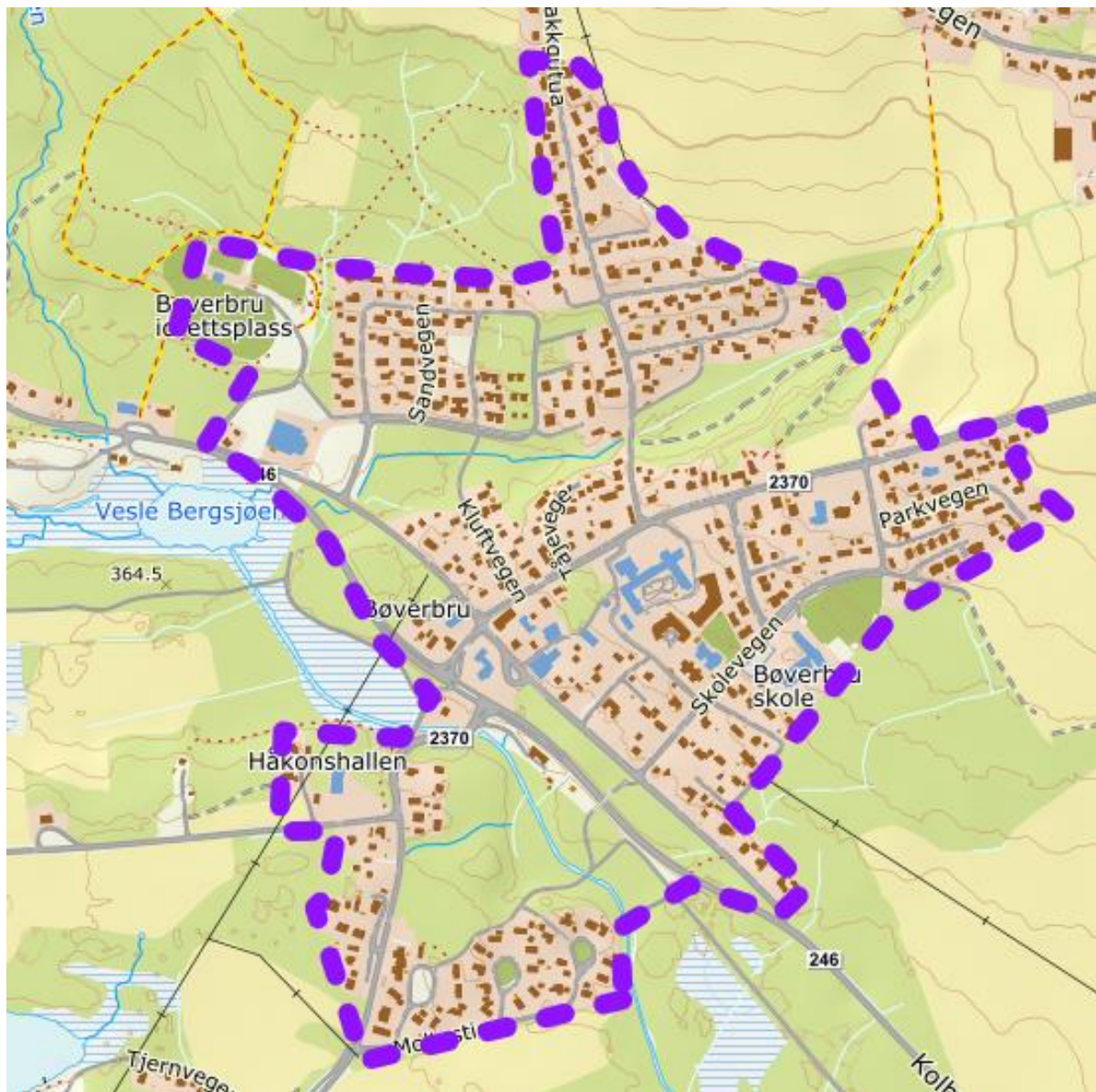
11.1 Raufoss

Innenfor lilla stiplet linje gjelder unntak fra plankrav for fortetting, jf. § 1.3 (unntak i tråd med bestemmelsesområder, jf. § 2.1.5)



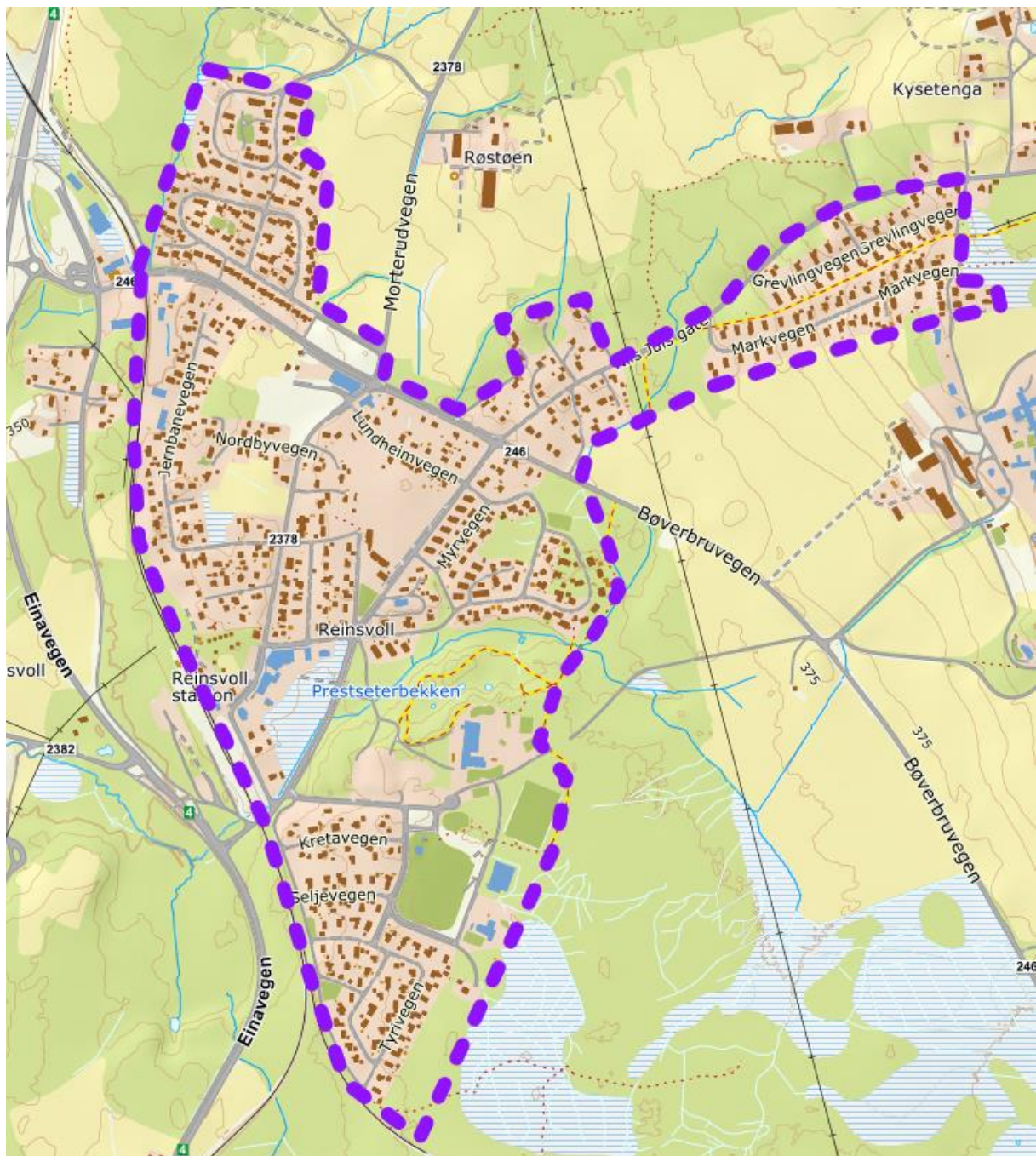
11.2 Bøverbru

Innenfor lilla stiplet linje gjelder unntak fra plankrav for fortetting, jf. § 1.3.



11.3 Reinsvoll

Innenfor lilla stiplet linje gjelder unntak fra plankrav for fortetting, jf. § 1.3.



11.4 Eina

Innenfor lilla stiplet linje gjelder unntak fra plankrav for fortetting, jf. § 1.3.

