

### **3.3. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel**

Bestemmelsene og hovedelementene i plankartet er rettslig bindende jf. PBL § 11-6.

I planbestemmelsene angis ikke bestemmelser som ivaretas av annet lovverk. Dette kan for eksempel være forhold som radon (teknisk forskrift), opprydding i forurenset grunn (forurensningsforskriften) og forhold knyttet til naturmangfoldloven.

#### **3.3.1. Generelle bestemmelser, jf. PBL § 11-9**

##### **§ 1-1 Plankrav (jf. PBL § 12-1, tredje ledd)**

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Vilkåret er at denne planens bestemmelser og retningslinjer er ivaretatt.

##### Unntak fra plankravet:

- Påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse.
- Innenfor 50/100-metersbeltet langs vassdrag forutsettes det at utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse samt nye uthusbygg på eksisterende fritidseiendommer og uthus-/ garasjebygg på eksisterende boligeiendommer, ikke oppføres nærmere vassdrag enn den eksisterende bebyggelsen. Evt. annen plassering for de frittstående bygningene kan tillates inntil 25 meter fra vassdraget dersom alle andre plasseringer er vurdert og funnet uegnet.
- Fortetting i eksisterende boligområde og fradeling til samme formål med inntil 3 nye boenheter. Det skal gjøres en arkitektfaglig vurdering av tiltaket.

##### **§ 1-2 Innholdet i utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9, nr. 2)**

- 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 og vedtak fattet av kommunestyret.

##### **§ 1-3 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9, nr. 4)**

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke arbeid igangsettes før følgende forhold er vurdert i reguleringsplan:

- Tekniske anlegg, dvs. veg, vann, avløpsanlegg, overvann, strømframføring, renovasjon, kollektivplasser
- Trafikksikker atkomst for gående, syklende og kjørende
- Trafikksikker skoleveg
- Skole- og barnehagekapasitet
- Lekearealer jfr. kommuneplanens retningslinjer
- Støyforhold
- Universell utforming

- Utnyttelsesgrad, maksimums- og minimumsverdier
- Estetikk
- Høgspenning/ stråling
- Grunnforurensning
- Naturmangfold
- ROS-analyse
- Flomfare (200-årsflom)

NF5 Reinsvoll bruk sør:

- Utredning av trafikkonsekvensene for krysset ut/inn på Rv 4 i sør skal utredes før eller sammen med reguleringsplanprosessen for området.
- Utviklingen (utbyggingen) av området skal skje fra sør mot nord.

NF6 Roksvoll øst:

- Etablering av virksomhet skal skje i tråd med Fylkesdelplan for varehandel.

BY43-49 i Ihle krets:

- Framtidige tomteområder kan ikke utvikles før det foreligger offentlig vann og avløpsnett fram til områdene.

BY48 Gaukom:

- Utviklingen av området kan ikke startes før det er gjort fartsreducerende tiltak i Ihlevegen på strekningen mellom Gaukom – Ihle skole.

BY49, -43 og -44 Toten Hotell, Løkenlia og Sillongen sør:

- Utviklingen av området kan ikke startes før det er gjort fartsreducerende tiltak i Sillongenvegen på strekningen mellom Granvang (Fv111) – Stepperud.
- I forbindelse med regulering av området, skal behov for ytterligere fartsreducerende tiltak langs Fv111 på strekningen Granvang – Ihle skole utredes.

BY47 Helsetlia:

- Utviklingen av området kan ikke startes opp før det foreligger gang- og sykkelveg langs Fv111 fra området og fram til skole.

**§ 1-4 Universell utforming (jf. PBL § 11-9, nr. 5)**

- Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det utarbeides bestemmelser om universell utforming.
- Byggeområder med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Bygg og anlegg planlegges etter prinsippene for universell utforming med god tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

- Nye boliger skal ha alle hovedfunksjoner (inngang, bad, toalett, oppholdsrom og soverom/ -mulighet) på inngangsplanet. Disse skal være tilgjengelig med rullestol ved normal møblering. Boliger med inngang fra bakkeplanet og boliger med krav om heis, skal ha trinnfri atkomst til inngangsplanet og til terrasse/privat uteplass. Disse kravene gjelder også ved hovedombygginger/ restaurering dersom det ikke medfører uforholdsmessige kostnader.

Arbeid beskrevet ovenfor kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan disse hensynene er ivaretatt. Denne bestemmelsen gjelder foran eldre reguleringsplaner.

**§ 1-5 Krav til situasjonsplan, ubebygd del av tomt, fellesareal (jf. PBL § 11-9, nr. 5)**

- Situasjonsplan skal generelt utarbeides i samsvar med veiledning til byggesaksforskriften til plan- og bygningsloven.
- Kommunen kan kreve utdypende utomhusplaner for tiltak der utomhusarealene er av stor betydning for funksjonen til tiltaket og for å sikre god tilgjengelighet for bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Dette kan også gjelde andre offentlige uteområder som er viktige for allmennheten. Materialbruk i uteanlegget, vegetasjonsbruk og bearbeiding av terreng, stigningsforhold, ledelinjer, plassering av lyspunkter, utforming og plassering av lekeapparat, benker og annen innredning, skilt m.m. vil være aktuelle tema.
- Dersom plassering av utomhusanlegg som nevnt i PBL § 28-7 andre ledd skal dekkes på tilstøtende areal eller i samarbeid mellom utbyggere skal dette dokumenteres i byggesaken.

**§ 1-6 Krav til parkering (jf. PBL § 11-9, nr. 5)**

- Utvalget for teknisk drift og plansaker kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annen eiendom i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet.
- Biloppstillingsplasser må dimensjoneres slik at de minst tilfredsstillende minstekravet angitt i Byggforsk-serien 312.130.
- Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.
- Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/reservert.
- Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettelsestillatelse for bygging gis.
- Krav til biloppstillingsplasser gitt i godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan går foran denne bestemmelse.

Krav til antall parkeringsplasser pr. boenhet:

- Boliger <30 m<sup>2</sup> min. 0,2
- Boliger 30-60 m<sup>2</sup> min. 1,0
- Boliger >60 m<sup>2</sup> 1,5-2,0

For sentrumsområdene er det egne krav.

**§ 1-7 Utendørs skilt og reklame (jf. PBL § 11 -9, nr. 5)**

- Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og bør harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.
- Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler. Lyskasser kan likevel tillates dersom dette harmonerer med bygningen og miljøet for øvrig. Lyskassene skal i så fall utføres med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.
- Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter.
- Antall skilt skal være maksimum 1 stk. for hver virksomhet på eiendommen.
- I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samles i en oppslagstavle. Denne kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt.
- Antallet skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.
- Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på stolper eller gjerder.
- På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger utføres på en slik måte at det tas hensyn til miljøets karakter og historie. Uthengsskilt skal ikke overstige 0,6 m<sup>2</sup>.
- Bestemmelsene om skilt og reklame gjelder uavkortet for bensinstasjoner. På pumpestat eller gesims skal det ikke tillates skilt. Pumper og annet utstyr bør ha moderat merking.
- Løsfot-reklame skal ikke oppføres på offentlig gategrunn med unntak av der det er godkjent i egen plan. Kravene til universell utforming må ivaretas.
- Frittstående reklameskilt langs offentlig veg kan unntaksvis godkjennes av det faste utvalg for plansaker innenfor bestemte tidsrom og i avgrensede områder som er fastsatt sammen med vegmyndighetene.
- Planer for tidsbegrenset oppsetting av telt, flagg, vimpler m.m. i tilknytning til markedsføring av næringsvirksomhet, offentlige tiltak og lignende, skal på forhånd være godkjent av kommunen.
- I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder skal det ikke oppføres frittstående reklameskilt.

**§ 1-8 Utearealer for barn og unge (jf. PBL § 11-9, nr. 5)**

- Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes samtidig med plassering av skoler, barnehager og boliger. Dette gjelder også ved utvidelse eller ved fortetting av eksisterende områder. Arealene vises på regulerings- eller bebyggelsesplan, evt. på situasjonsplan der det ikke er krav om ovennevnte planer.
- Arealene skal være godt egnet til formålet, store nok og varierte, med både flater og skrånende terreng slik at de gir mulighet for ulike typer lek for forskjellige ferdighetsnivåer gjennom alle årstider. Områdene skal kunne brukes av alle, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Unødvendige hindringer for funksjonshemmede skal unngås.

- Adkomst til lekearealer skal ikke krysse eller gå langs trafikkfarlige veger. Arealene skal ha god soleksponering, og sikres mot forurensing, støy, trafikkfare, helsefare og evt. annen fare.
- Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, særlig verdifull trevegetasjon. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i disse retningslinjene, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

#### **§ 1-9 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)**

- Nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier jf. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.

#### **§ 1-10 Bevaring av eksisterende bygninger (jf. PBL § 11-9, nr. 7)**

- Sefrak-registrerte bygningers autentisitet skal vurderes i forbindelse med søknad om tiltak. Der bygningers eksteriør er godt bevart skal nye tiltak utføres slik at bygningens karakter mht. volum, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det opprinnelige. Søknad om tiltak på Sefrak-registrerte bygninger kan forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til vurdering.
- Planer for endringer av stasjonsbygningene på Hågård, Eina og Breiskallen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune. Stasjonsområdene på Reinsvoll og Raufoss er regulert til bevaring.

#### **§ 1-11 Byggeskikk og estetikk (jf. PBL § 11-9, nr. 6)**

Ethvert planforslag eller søknad om tiltak etter loven skal inneholde dokumentasjon som viser at følgende estetiske hensyn er vurdert og ivaretatt:

- Fjernvirkning i forhold til større landskapselementer.
- Forholdet til tomte- og bebyggelsesstruktur, eksisterende terreng og vegetasjon.
- Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging, samt fremme gode gate- og uterom som kan benyttes av alle. Ved plasseringen av bygningen eller anlegget og tilhørende utearealer og parkeringsplasser, skal det være en bevisst holdning til størrelse, form, materialbruk, detaljering, fargebruk og bruk av vegetasjon.
- Kommunen skal kreve redegjørelse for tiltakets estetiske kvaliteter der det trengs en nærmere vurdering i det enkelte tiltak.
- Utforming og plassering av utendørs skilt og reklame samt andre elementer i og mot det offentlige rom.

**§ 1-12 Funksjonsklasser; avkjørsler til riks- og fylkesveger (jf. PBL § 11-10, nr. 4)**

Vegmyndighetenes funksjonsklasser for etablering av nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende er vist med bokstavene A - E i planen. Kriteriene legges til grunn ved søknad om ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende.

Vegnettet er delt inn i funksjonsklasser og holdningsklasse til avkjørsler. I tillegg er det generelle byggegrenser knyttet til den enkelte funksjonsklasse som gjelder der det ikke foreligger godkjente reguleringsplaner.

Funksjonsklasse	Holdningsklasse	Byggegrense
A – Nasjonal hovedveg(kun riksveger)	I Meget streng holdning	50 m
B – Regional hovedveg	II Streng holdning	50 m
C – Lokal hovedveg	II Streng holdning	30 m
D – Lokal samleveg	III Mindre streng holdning	20 m
E – Lokal adkomstveg	IV Lite streng holdning	15 m

**§ 1-13 Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsoner (jf. PBL § 11-11, nr. 5)**

- For områder langs Einafjorden og Hunnselva inntil 100 meter fra strandlinjen, og inntil 50 meter fra strandlinjen i andre vassdrag, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2, 20-3 ikke finne sted med mindre området inngår i godkjent reguleringsplan med annen byggegrense.
- Kommunen kan gjennom lokal forskrift om utslipp av avløpsvann åpne for å godkjenne avløpsløsning for eksisterende boliger og fritidsboliger.
- Det tillates ikke oppført brygger og båthus.
- Alle tiltak skal vurderes med hensyn til flomfare (200-årsflom)

Kommunen har kalksjøer som i tillegg til ovennevnte byggeforbud langs vassdrag omfattes av «forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven».

**3.3.2. Bestemmelser til arealformål, jf. PBL § 11-10****§ 2 Bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7, nr. 1)****§ 2-1 Sentrumsformål**

- Ved nye tiltak som kan påvirke muligheten for fortetting i et kvartal eller annet sammenhengende område, skal kommunen vurdere om det skal stilles krav til felles reguleringsplan for flere eiendommer.
- Antall parkeringsplasser (bolig pr. boenhet, ellers pr. 100 m<sup>2</sup>):

Boliger <30 m <sup>2</sup>	min. 0,2 for bil	og 1,0 for sykkel
Boliger 30-60 m <sup>2</sup>	0,3-1,0 for bil	og 2,0 for sykkel
Boliger >60 m <sup>2</sup>	0,8-1,5 for bil	og 2,0 for sykkel
Detaljhandel	0,8-1,0 for bil	og 0,5 for sykkel

Kjøpesenter	0,8-3,0 for bil	og 1,0 for sykkel
Kontor	0,8-2,0 for bil	og 1,0 for sykkel

### **§ 2-2 Boligbebyggelse**

- I eksisterende, uregulerte boligområder skal % - BYA være maksimum 30 %, men bebygd areal (NS 3940) skal likevel ikke overstige 400 m<sup>2</sup> for noen eiendom, parkeringsareal inkludert. Eksisterende takformer skal beholdes ved utvidelse.
- Garasjer/uthus kan oppføres i en etasje med til sammen maksimum 50 m<sup>2</sup> bebygd areal. Maksimum gesimshøyde er 3,0 meter over planert terreng.
- Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner skal det framlegges en beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye bolighus, skoler, barnehager eller lekeplasser dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så lang mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå (jf. PBL § 11-9 nr. 3).
- Ved tiltak skal det utarbeides situasjonsplan og opparbeides parkeringsplasser i henhold til bestemmelsenes § 1-6, dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplan (jfr. PBL § 11-9 nr. 3).
- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner nær støykilder skal det utarbeides støyberegninger. Måleverdiene/ beregningene kan ikke overstige grenseverdiene i retningslinje for behandling av støy T – 1442/2012 (Jfr. Pbl. § 11-9 nr. 6).

### **§ 2-3 Fritidsbebyggelse**

- Fritidsbebyggelse kan oppføres med samlet areal inntil BRA=120 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen kan inneholde 1 bygning for opphold og 2 uthus, hvor uthusenes samlede areal ikke kan overstige BRA=30 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen kan oppføres med maksimum gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 5 m. Takvinkel skal være mellom 22- og 30°. Synlig del av grunnmur kan maksimum være 0,5 meter. Takflatene skal være matte.
- Uthusene skal ha samme utvendig fargesetting som fritidsboligen. Rekkverk på uteplasser eller terrasser skal ikke males i kontrastfarger.

### **§ 2-4 Områder for anlegg**

#### **Raufoss næringspark**

- Området kan ikke videreutvikles før det foreligger reguleringsplan. Reguleringsplanen må samordnes med områdene i Gjøvik kommune.

#### **Bradalsmyra Testsenter**

- Dette området skal nyttes til prøving og kontroll av produkter i tilknytning til Nammo AS. Virksomheten ved testsenteret skal som hovedregel gjennomføres i tidsrommet kl. 07.00-17.00 (mandag - fredag). Virksomhet utenom disse tidsrommene, eller som ut fra en sikkerhetsmessig vurdering kan medføre ulempe for nærområdene, skal varsles særskilt.

*Området er inndelt i følgende 5 soner:*

Sone 1 – standplassone: Denne sonen skal nyttes til plassering av størstedelen av anlegg og standplasser direkte tilknyttet virksomheten.

Sone 2 – målsone: Denne sonen skal nyttes til plassering av målarrangementer og kulverter til oppfangning av prosjektiler.

Sone 3 – buffersone: Denne sonen skal nyttes til buffersone. Bygninger, anlegg og standplasser tillates normalt ikke. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder.

Sone 4 – administrasjonssone: Denne sonen skal nyttes til oppføring av de nødvendige bygninger for virksomheten. Aktiviteter som krever sikkerhetszone tillates ikke.

Sone 5 – sone for spesielle funksjoner: Denne sonen skal nyttes for spesielle funksjoner. I sonen er det en standplass for 2000 meter skyteavstand. Nye standplasser, samt anlegg for spesielle aktiviteter kan etableres i sonen under forutsetning av at sikkerhetsmessige krav tilfredsstilles, og at støyforholdene ikke endrer seg.

Støysone er lagt inn som egen hensynssone.

#### **Vildåsen skytebane**

- Eier har plikt til å sikre området forskriftsmessig.

#### **§ 2-5 Områder for råstoffutvinning**

- Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan før nye, eller vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak kan finne sted – jfr. PBL § 1-6. For eksisterende masseuttak skal det før uttaket avsluttes utarbeides plan for avslutning og tilbakeføring som bl.a. tar for seg sikring og landskapstilpassning.

#### **§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsområder, jf. PBL § 11-11**

##### **§ 3-1 Eksisterende, spredt bolig-/ fritidsbebyggelse (jf. PBL 11-7 nr. 5 b)**

For påbygg/tilbygg/endring/rivning av eksisterende (pr. vedtaksdato) spredt bolig- og fritidsbebyggelse og oppføring av tilhørende uthus/garasjer gjelder følgende vilkår:

##### **Bebyggelse på boligeiendommer**

- Tilbygg/påbygg til eksisterende bolig uten utvidelse av antall boenheter og inntil % BYA 30 %. Eksisterende takformer skal beholdes ved utvidelse.
- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maks. % BYA 30 %, men bebygd areal (NS 3940) skal likevel ikke overstige 400 m<sup>2</sup> for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

##### **Bebyggelse på fritidseiendommer**

- Tilbygg/påbygg til eksisterende fritidsbebyggelse kan oppføres dersom samlet areal for bebyggelsen ikke overskrider BRA=120 m<sup>2</sup>.
- Bebyggelsen kan inneholde 1 bygning for opphold og 2 uthus, hvor uthusenes samlede areal ikke kan overstige BRA=30 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen kan oppføres med



maksimum gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 5 meter. Takvinkel skal være mellom 22- og 30°. Synlig del av grunnmur kan maksimum være 0,5 meter. Takflatene skal være matte.

- Uthusene skal ha samme utvendig fargesetting som fritidsboligen. Rekkverk på uteplasser eller terrasser skal ikke males i kontrastfarger.

#### **Landbrukstiltak**

- Nødvendige driftsbygninger og kårboliger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig.
- Av hensyn til de store kulturlandskapsverdiene skal alle nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket tilpasses eksisterende bygningsmiljøer og landskapet.

#### **Bebyggelse innenfor 50/100 m–beltet langs vassdrag; tillegg til overnevnte bestemmelser**

- Utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke oppføres nærmere vassdrag enn den eksisterende bebyggelsen.
- Det tillates ikke oppført båthus og brygger.
- Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres i 100-metersbeltet langs vassdrag, dersom bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun. Ved plassering og utforming skal det tas spesielt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. § 1-8.
- Gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan foretas i 100-metersbeltet langs vassdrag uten at det søkes dispensasjon for tiltaket. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk slik at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

### **3.3.3. Bestemmelser til hensynssoner, jf. PBL § 11-8**

#### **§ 4-1 Sikrings-, støy og faresoner, jf. PBL § 11-8, bokstav a)**

##### **Sikringssoner**

##### **Nedslagsfelt for drikkevann:**

Sikringssonen er vist i kartet.

- Område rundt Skjelbreia er avsatt som sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann, jf. beskyttelsesbestemmelsene. Alle tiltak innenfor denne sonen skal avklares med tilsynsmyndigheten i kommunen.

##### **Andre støysoner**

##### **Bradalsmyra testsenter:**

Støysone 100 db er vist i kartet med bokstavene ST1. Sonens grense mot sør er ikke beregnet.

- Oppføring av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonen skal ikke tillates. Med støyømfintlig bebyggelse menes boliger, skole, barnehage og institusjoner for rekreasjon eller lignende.

#### **Vildåsen skytebane:**

Støysone 65 db er vist i kartet med bokstavene ST2.

#### **Reinsvoll flyplass:**

Støysone 60 db er vist i kartet med bokstavene ST3. Reguleringsplanen for Reinsvoll flyplass vedtatt 3.2.1994 gjelder for området.

#### **Toten seilflyplass:**

Støysone 60 db er vist i kartet med bokstavene ST4. Reguleringsplanen for Toten seilflyplass vedtatt 4.2.1993 gjelder for området.

#### **Faresoner**

##### **Kraftlinjer – høgspenning:**

Statnetts linje med 132kV er vist på plankartet, med reservert korridor på 100 m.

- Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor disse sonene skal det framlegges beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye boliger, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT.

##### **Flomsone langs Hunnselva:**

Sonen er ikke vist i kartet.

- For nye byggeområder langs Hunnselva skal et sikkerhetsnivå tilsvarende en 200-årsflom legges til grunn, jf. NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag.

##### **§ 4-2 LNF – Naturområder, jf. PBL § 11 – 8, bokstav c):**

Områdene med naturverdier er vist i kartet med bokstavene NO1 – NO16.

Slåttemark er vist med bokstaven NO16. NO16 består av 5 «mindre» slåttearealer som alle ligger innenfor KM14 på Stenberg.

##### **§ 4-3 LNF – Kulturlandskapsområder, jf. PBL § 11 - 8, bokstav c):**

Områdene er vist i kartet med bokstavene KL1 og KL2.

##### **§ 4-4 Områder for kulturmiljø, jf. PBL § 11 – 8, bokstav c):**

Pilgrimsleden, Heksum kalkovn, Ås kirke og Reinsvoll psykiatriske sykehus. Sonene vises i kartet med bokstavene KM1 – KM4.

##### **§ 4-5 Båndleggingssoner, jf. PBL § 11-8 bokstav d)**

Båndleggingssone etter lov om kulturminner:

I plankartet er det vist båndleggingssone for følgende områder, som er vernet etter kulturminneloven eller regulert til bevaring gjennom reguleringsplanen «Elton»:

- KM5: Elton gårdsanlegg
- KM6: Hovedbygning på Alm
- KM7: Tåsås gravfelt
- KM8: Hovedbygning på Aannerud
- KM9: Gjestrum gravfelt
- KM10: Kirkestallene ved Ås kirke
- KM11: Middelalderkirkegården ved Ås kirke
- KM12: Gravfelt med fire røyser ved Ås kirke
- KM13: Koksteinsrøyser ved Ås kirke
- KM14: Stenberg
- KM15: Geitryggen fangstanlegg

Alle tiltak innenfor disse områdene skal legges fra for kulturminnemyndighetene i Oppland for godkjenning før vedtak fattes. Tiltak som berører middelalderkirkestedet Ås kirke skal godkjennes av Riksantikvaren.

Båndleggingssone etter lov om naturvern:

Følgende områder er fredet og er vist i kartet:

- NV1: Stormyra Naturreservat
- NV2: Geitryggmyra naturreservat

Båndlegging etter friluftsløven:

Statlige sikrede friluftsområder er vist i kartet:

- FO1: Engenstranda
- FO2: Korta

**§ 4-6 Område med krav om felles planlegging, jf. PBL. §11 - 8, bokstav e):**

Boligområdene FB1 - FB5 på Raufoss er vist i kartet.

- Disse områdene kan ikke fortettes før det foreligger en felles reguleringsplan for hele det aktuelle området.

### **3.4. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel**

Retningslinjene klargjør hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert. De er ikke juridisk bindende, men er veiledende.

#### **Kulturminner**

- Alle offentlige og større private tiltak som kan komme i konflikt med kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for uttalelse. Dette gjelder også tiltak unntatt fra plankrav, herunder store driftsbygninger i landbruket, nydyrkingstiltak, vann- og avløpsledninger, kabler osv.

#### **3.4.1. Områder for bebyggelse og anlegg**

##### **Utnyttelse:**

- Regulerte boligfelt bør være frie for husdyr. Med husdyr menes i denne forbindelse dyrearter som normalt ikke bor sammen med eieren i boligen, men holdes i fjøs, stall eller lignende.
- Regulerte boligfelt bør være fri for parkering av tunge kjøretøy over 7,5 tonn.

##### **Fortetting i boligområder:**

- Når en eiendom ønskes fortettet skal det vektlegges at eiendommen utnyttes godt. Minimum utnyttelse bør være BYA=30 % når et område tas opp til regulering. Der det ikke er krav om reguleringsplan bør utnyttelsesgraden begrenses til maksimum BYA=30%.
- Nye boenheter bør ikke opprettes lenger unna offentlig områdelekeplass (min. 1 daa) enn 300 meter uten at det avsettes egen nærlekeplass til felles lek og opphold for beboerne. Nærlekeplass bør da være min. 150 m<sup>2</sup>.
- Minste, private uteoppholdsareal(MUA) bør være:

Eneboliger	200 m <sup>2</sup> per boenhet
Sekundærleilighet	50 m <sup>2</sup> per boenhet
Tomannsboliger	150 m <sup>2</sup> per boenhet
Rekkehus/ kjedehus/ andre småhus	30 m <sup>2</sup> per boenhet
Blokkbebyggelse	6 m <sup>2</sup> per boenhet
- Minste offentlige uteoppholdsareal (MUA) bør være:

Rekkehus/kjedehus/andre småhus:	25 m <sup>2</sup> per boenhet og min. 150 m <sup>2</sup> samlet for inntil 6 boenheter
Blokkbebyggelse:	15 m <sup>2</sup> per boenhet og min. 150 m <sup>2</sup> samlet for inntil 10 boenheter
- Det skal tilstrebes et høyt antall tilgjengelige boenheter.

### 3.4.2. Landbruks-, natur- og friluftsområder

#### **Bebyggelse på landbrukseiendom:**

- Som **landbruksbebyggelse** defineres våningshus, nødvendig kårbolig og driftsbygninger. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendige for tradisjonelt jord-, skog- og hagebruk, gartneri og pelsdyravl (jf. PBL §§ 20-1 og 20-2). Anlegg for sortering av egenprodukter inngår.
- Før overgang til annen bruk må det søkes om bruksendring.
- Det bør bare tillates fradeling av kårboliger dersom det ikke forventes å være behov for kårbolig på eiendommen i framtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for resteiendommen. Kårbolig skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til tunet.
- Ved oppføring av driftsbygninger og andre bygninger tilknyttet utøvelse av stedbunden næring – samt ved vedlikehold av eksisterende bebyggelse – bør det tas hensyn til kulturlandskap, estetikk og byggeskikk.

#### **Anlegg for husdyrhold / pelsdyranlegg og lagring av husdyrgjødsel:**

- Anlegg for husdyrhold og lagring av husdyrgjødsel bør ikke plasseres på flomutsatte områder eller så nær vassdrag, brønn eller annet vannforsyningsanlegg at det medfører fare for forurensning.
- Anlegget og terrenget rundt anlegget utformes slik at gjødsel som ved et uhell renner ut av lageret eller tankvogn mv., ikke renner ut i vassdrag/vannkilder.
- Slike anlegg bør plasseres minst 50 meter fra vassdrag eller drikkevannskilder. Dette gjelder også for pelsdyranlegg med oppsamling på bakken. Ved ugunstige grunn-, terreng- eller grunnvannsforhold og ved flomfare må avstandene økes.
- Nye pelsdyranlegg med åpne hus bør ikke plasseres nærmere boligområder enn 300 meter.
- Nye gjødselkummer bør ikke plasseres nærmere boligområder enn 100 meter.
- Gjødselkummer bør være overdekket.
- Ny luktømfintlig bebyggelse bør ikke plasseres nærmere eksisterende pelsdyranlegg enn 300 meter, eller eksisterende gjødselkummer enn 100 meter.
- Ved plassering av pelsdyranlegg og gjødselkummer bør det vurderes om topografi, vegetasjon og vindretning er slik at plassering likevel kan føre til luktproblemer.
- Nye tallefjøs og utegarder bør ikke plasseres nærmere boligområder enn 200 meter. Kortere avstander kan aksepteres der terrengformasjon og vegetasjon hindrer luktspredning.
- Uteføring uten tett oppsamling av gjødsel på fôringsplassen medfører fare for forurensning og bør i utgangspunktet unngås.

### **Byggeskikk og estetikk:**

- Eldre hus bør vedlikeholdes og bygges på med utgangspunkt i sin opprinnelige byggestil. Utvendig fargesetting samt valg av takteking skal godkjennes av kommunen. Mindre balkonger tillates når dette harmonerer med hustypen. Store verandaer skal fortrinnsvis plasseres på bakkenivå slik at behovet for rekkverk minimaliseres. Rekkverk skal ikke males i kontrastfarge.
- Nye bygg kan ha et moderne formspråk, men bør følge områdets gesimshøyde, volum og byggelinje og ha en takform som passer inn. I områder med verneverdige bygninger bør byggearbeider ta utgangspunkt i de eksisterende bygninger.
- Bygg bør ha underetasje der terrengendringer vil bli mer enn 1,5 meter.
- I LNF-områder bør nye boliger oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, og bør som regel utføres med saltak med møneretning parallelt med byggets lengderetning og høydekotene i terrenget.
- I LNF-områder bør ikke helvalmet eller flatt tak tillates. Taket bør tekkes med matt materiale og ha takvinkel mellom 22 og 40 grader.
- Utvendig fargesetting samt valg av takteking bør godkjennes av kommunen.
- Ved tiltak på eller nær verneverdige bygninger, anlegg eller andre kulturminner bør det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med bakgrunn i kulturminnets art, historie og betydning.
- Den estetiske redegjørelsen skal tilpasses det enkelte tiltaket og det skal beskrives kvaliteter i forhold til tiltaket selv, omgivelsene og evt. fjernvirkning.
- Ved planlegging av veger og jernbane med tilhørende anlegg samt anlegg for teletjenester og energioverføring, bør det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Veger og transporttiltak (herunder også landbruksveger) bør i størst mulig grad utformes i harmoni med funksjon og landskapsformer, og lokaliseres slik at de ikke belaster viktige landskaps- og tettstedsrom, arkitektonisk viktige bygg eller kulturminner.
- Miljøstasjoner bør plasseres etter nærmere avklaring med planmyndighetene i kommunen. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det foretas en avklaring om det er behov for nye miljøstasjoner. Miljøstasjonene bør utformes på en slik måte at de tilfredsstiller estetiske krav i forhold til omgivelsene. Utformingen av dem skal godkjennes av bygningsmyndighetene i kommunen.

### **Særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag:**

- Masseuttak og utfylling i vassdragene er i utgangspunktet ikke tillatt.
- Kantsoner mot vassdrag må bevares. Den inngrepsfrie sonen med kantvegetasjon bør minimum være på 6 meter fra naturlig strandlinje i vassdrag med årsikker vannføring. Der en slik sone mangler bør den søkes reetablert. Der jordbunns-, helnings-, eller andre forhold tilsier det bør bredden vurderes økt.
- Våtmarksarealer langs vassdragene bør ikke dreneres eller fylles opp.

- Allmennheten må i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende fri ferdsel langs vannstrengen.
- Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved bruk av slake skråninger og etablering av vegetasjon.

### **3.4.3. Hensynssoner**

#### ***Bradalsmyra testsenter:***

- Ved bygging av boliger helt inntil støysona rundt Bradalsmyra Testsenter anbefales det byggetekniske tiltak (pute av pukk mellom mur og fjell) for å hindre at rystelser fører til skader på grunnmur.
- Skogområdene mellom Bradalsmyra testsenter og bebyggelsen i Nordåsen bør avvirkes på en slik måte at en unngår å skape åpne gater imellom støykildene og byggeområdene.

#### ***Naturområder NO1-NO13:***

- I disse områdene bør det tas spesielt hensyn til dokumenterte naturverdier.
- Myrer og våtmarksområder bør i størst mulig grad bevares intakte pga. disse områdenes spesielle betydning for biologisk mangfold.
- Det bør foreligge svært tungtveiende grunner for å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om bolig- og hyttebygging.
- Nye skogsbilveger bør ikke anlegges.
- Grøfting/ senkning av grunnvannstand bør meldes til kommunen seinest 3 uker før inngrepet er planlagt gjennomført. Fylkesmannens miljøvernnavdeling bør gis anledning til å uttale seg før inngrepet eventuelt foretas (Jfr. også forskrift om nydyrking av 2.5.1997, vannressursloven av 24.11.2000 og forskrift om utvalgte naturtyper av 13.5.2011).

#### ***Kulturlandskapsområder KL1-KL2:***

- Ved eventuell bygging i disse områdene bør det tas spesielt hensyn til estetikk, byggeskikk, bygningsmiljø, kulturlandskapet og kulturminner. Tiltak som kan berøre kulturminner eller kulturmiljøer skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland til uttalelse. Av det materialet som leveres bygningsmyndighetene skal det framgå at spesielle hensyn til disse elementene er i varetatt. Skisse eller foto som viser fjernvirkning av boligen bør vedlegges.
- Ved hogst bør det tilstrebes at åskammer/-rygger ikke blottstilles.

#### ***Områder for kulturmiljø KM1-KM4:***

- KM1 Pilgrimsleden og KM2 Heksum kalkovn – Ved søknader om tiltak som berører disse hensynssonene, skal kulturminnemyndighetene i Oppland gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.

- KM3 Ås kirke – Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket innenfor området, skal kulturminnemyndighetene i Oppland gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.
- KM4 Reinsvoll psykiatriske sykehus – Ved søknader om tiltak som berører bygninger i verneklasse 2 innenfor området, skal kulturminnemyndighetene i Oppland gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.

### **3.4.4. Dispensasjonsbehandling:**

Selv om punktene under er oppfylt, gir ikke dette søkeren ubetinget rettskrav på dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Andre hensyn enn de som er nevnt ovenfor kan likevel tale mot, for eksempel at et tiltak kan danne presedens for behandling av senere søknader, og dermed føre til en utvikling som på lang sikt er uheldig, eller kan skade de kvaliteter og formål som planen skal ivareta.

#### ***Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone:***

- For søknader om dispensasjon til å oppføre brygger bør det fortrinnsvis velges større fellesbrygger.

#### ***LNF-områdene:***

Følgende forhold skal vurderes og eventuelt godkjennes av særlovsmyndighet:

- Statlige og regionale mål og rammer bør tillegges særlig vekt.
- Om tiltaket fører til konflikter eller skade på kulturminner, kulturlandskapet, jord- og skogbruk, friluftslivet, eller andre naturverdier.
- At vegadkomst, vannforsyning og avløpsanlegg kan ordnes på en tilfredsstillende måte.
- Trafikksikkerhet: trygg skoleveg, avkjørsel, gangavstand til kollektivtransport.
- Generell tilgjengelighet: tilfredsstillende adkomst for utrykningskjøretøy, renovasjon, helse og omsorgstilbud.
- Bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanen skal ivaretas.
- Spredt boligbygging nær tettstedene, i hytteområder, eller utenfor allfarveg bør unngås. Likeså bør fritidsbebyggelse nær boliger og aktive landbruksområder unngås.
- I LNF-områder bør det anlegges buffersone mellom landbrukseiendommer og ny boligbebyggelse.
- På eksisterende boligeiendommer bør antall boenheter begrenses til to, og være innenfor en bygningskropp, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.

#### ***Områder for bebyggelse og anlegg/boligbebyggelse:***

Følgende forhold skal vurderes ved søknad om dispensasjon fra bestemmelse om størrelse på garasje:

- Størrelse på tomt
- Innenfor krav til % BYA



- Ønske om å bevare eldre uthusbygg på eiendommen
- Antall boenheter på eiendommen
- Tidligere praksis i området