

# KOMMUNEPLAN FOR VESTRE TOTEN KOMMUNE



Bestemmelser  
**2023 - 2035**

Vestre Toten Kommune

Versjon 07.03.2023

## Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

### Formål

Kommuneplanens arealdel skal bidra til at vi når målene i kommuneplanens samfunnsdel.

Vestre Toten kommune skal jobbe for;

- Befolkningsvekst og utvikling
- Utvikle gode, inkluderende steder, tettsteder og by
- Økt fokus på miljø og naturmangfold
- Innlandets industrihovedstad som motor for næringslivet, i samspill med nye og mer tradisjonelle næringer
- Digitalisering, infrastruktur og mobilitet

### Kapittel 1 Rettsvirkning

(PBL §§ 1-5 og 11-6)

#### 1.1 Rettsvirkning

Arealbruken slik den er vist i plankartet og tilhørende bestemmelser er rettslig bindende etter plan- og bygningsloven (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 og lov om kulturminner.

*Retningslinjer:*

*Retningslinjene klargjør hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå, og hvordan planbestemmelsene blir praktisert. De er ikke juridisk bindende, men er veiledende og har gjerne en informativ karakter. Retningslinjene gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger.*

#### 1.2 Forholdet til reguleringsplaner

a) Kommuneplanens arealdel går foran eldre reguleringsplaner, men reguleringsplanene vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

*Retningslinjer:*

- 1. Der kommuneplanen angir ny føring for arealbruken (arealformål) vil de delene av reguleringsplanen/bebyggelsesplanen være i motstrid med kommuneplanen.*
- 2. Arealformål i kommuneplanen er ikke i motstrid til mer detaljerte underformål i samme arealkategori i reguleringsplan.*

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

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel uavhengig av arealformål.

### Kapittel 2 Plankrav

#### 2-1 Plankrav

##### (PBL § 11-9 nr 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, k, l og m, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

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.

##### Unntak fra plankravet:

- a) Påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse som er innafor kommuneplanens rammer.
- b) Mindre grensejusteringer og deling av eiendom i tråd med kommuneplanens arealformål og intensjoner ellers.
- c) I eksisterende boligområde kan det etableres en ny boenhet. Boenheten kan ikke være frittliggende, men skal knyttes til eksisterende bolig. Sammen med søknad skal det vedlegges en arkitektfaglig vurdering av tiltaket i henhold til avsnitt 7.3 Estetikk.

##### *Retningslinje for plankrav:*

1. *Kommunen kan kreve reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg*
  - *har betydning for omgivelsene,*
  - *berører mange interessenter,*
  - *har betydning for nasjonale og regionale interesser*
  - *er i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,*
  - *trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i henhold til bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform.*
2. *Kommunen kan ikke gi unntak fra reguleringsplankravet for større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn*
3. *Påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse skal følge opp kommuneplanens rammer.*
4. *Vedlikehold av eksisterende bygg kan tillates.*

## **Kapittel 3 Utbyggingsavtaler**

### **(PBL § 11-9 nr 2)**

#### **3-1 Utbyggingsavtaler**

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.

## **Kapittel 4 Krav til nærmere angitte tekniske løsninger**

### **(PBL § 11-9 nr 3)**

#### **4-1 Krav til veger**

- a) Ved planlegging og oppgradering av nye offentlige veger, gang- og sykkelveger og fortau gjelder krav stilt i siste utgave av Statens vegvesens normaler «N100 Veg- og gateutforming» og «N200 Vegbygging».
- b) Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

#### *Retningslinjer:*

##### *1. Teknisk plan for veg*

- *Tekniske vegplaner med profiler og terrengutslag skal følge forslag til reguleringsplaner.*
- *Veger i reguleringsplaner skal være angitt med vegtype, tverrprofil, vertikalkurver og nødvendig sideareal. Eksisterende vegnett skal også typebetegnes.*
- *Dimensjoneringsklasser avgjøres av ÅDT på vegen. Tegninger og/eller beskrivelser av vegkropp skal følge med planer og søknader.*

##### *2. Kommunal veg:*

*I reguleringsplaner kan veg reguleres til offentlig veg dersom:*

- *det er minimum 5 eiendommer som benytter vegen som adkomst*
- *vegen fungerer som forbindelsesveg mellom offentlige veger*
- *den har funksjon som utfarts- eller turistveg for et ubestemt større antall personer.*

##### *3. Landbruksveg*

- *Krever tillatelse fra annet lovverk*

##### *4. Avkjørsel:*

- *Avkjørsel skal etableres i samsvar med krav til avkjørsel gitt av vegmyndigheten.*

#### **4-2 Krav til vannforsyning, avløp og overvannshåndtering**

- a. VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner, med unntak av planer/tiltak som omfatter kun et bygg med 4 eller færre boenheter. Rammeplanen skal være tilpasset plannivået, og vise løsninger for området og sammenheng med overordnet hovedsystem. VA-rammeplanen skal tydelig vise hvordan de ulike forholdene knyttet til vannforsyning, slukkevann, avløpstransport, overvannshåndtering og flom skal

håndteres. Forslag til nødvendige reguleringsbestemmelser for å sikre gjennomføring av tiltak skal inngå.

- b. Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdiskonering (LOD). Overvannet skal håndteres på egen grunn. Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst. Plandokumentene skal ha vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveier. Det skal legges på et klimapåslag på 40 % økt flomvannføring ved beregning av vannmengde.
- c. Vann- og avløpsanlegg og anlegg for overvannshåndtering som kommunen skal ta over skal være dimensjonert og bygd iht. kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.
- d. Private drikkevannskilder skal ha kvalitet som innfrir kriteriene for drikkevannskvalitet.

**Retningslinjer:**

1. *Innenfor planområdet kan det kreves egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Som hovedregel skal overvann tas hånd om på egen tomt og det er ikke tillatt å føre overvann til kommunalt ledningsnett. Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å bidra til gode og attraktive bo- og bymiljøer, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold. Eksisterende vegetasjon som større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag skal i størst mulig grad bevares.*
2. *VA-rammeplanen skal samordnes og sees i sammenheng med arealbruken da planlagt utforming og bruk av overflatearealer er sentralt for hvordan overvannshåndteringen vil fungere. VA-rammeplanen skal bestå av utredninger, plantegninger og andre nødvendige illustrasjoner/tegninger. Det skal utarbeides et plankart i målestokk >1:2000 som viser hovedtraseer (kommunale og private), fordrøyninganlegg, pumpestasjoner mm. Planen skal avklare eierforhold til nye VA-ledninger (private eller kommunale). Konflikter mellom planlagt arealbruk og eksisterende ledningsanlegg, både kommunalt og privat, må avklares på et så tidlig tidspunkt som mulig. Planen må vise hvordan konfliktene planlegges løst. Ved behov for koordinering med øvrig infrastruktur i grunnen, f.eks. fjernvarme, må dette sees i sammenheng og planen må vise hvordan dette planlegges løst. Det skal være tilstrekkelig slukkevannskapasitet ved alle utbygginger for å dekke brannvesenets behov.*
3. *Dimensjonering av anlegg må sikres klimatilpasning og vurdere økende utfordringer med store temperatursvingninger, mer vind, styrtregn, tæle, vinter osv.*

**4-3 Krav til renovasjon**

Det skal redegjøres for renovasjon i byggesøknader om nye boenheter og i reguleringsplaner. Ved etablering av to eller flere enheter skal det være fellesløsning.

**Retningslinje:**

1. *Renovasjon skal være effektiv og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.*
2. *Større områder må sees i sammenheng for å oppnå rett infrastruktur.*

3. Plassering må vurderes for å unngå sjenerende lukt og utøy.

#### **4-3 Krav til forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid**

I regulering av byggeområder skal ulike energiløsninger vurderes. Det skal legges til rette for sikker infrastruktur og bruk av fornybar energi.

### **Kapittel 5 Rekkefølgekrav**

#### **(PBL § 11-9 nr 4)**

##### **5-1 Rekkefølgekrav til konkrete byggeområder**

- a) Før det eventuelt tas i bruk nye arealer til masseuttak på Hole kalkverk RU1 skal massedeponi i eksisterende brudd utredes. Det kreves en avslutting av Nor-bruddet, før en eventuell utvidelse av Hole kalkverk.
- b) Eventuell veg til nye byggeområde B10 i Villavegen på Eina må gå nordover og samordnes med utkjørsel til rv 4 ved Blåvarpvegen. Eksisterende avkjørsel i kryss mellom Villavegen og rv 4 skal saneres når ny veg står ferdig.
- c) I nytt område for næring NÆ1, Prøven sør, skal ny adkomst til Prøven industriområde være et utredningstema.

### **Kapittel 6 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav**

#### **(PBL §11-9 nr 5)**

##### **6-1 Byggegrense mot offentlig veg**

Der byggegrenser ikke er spesifisert i reguleringsplan eller det ikke foreligger reguleringsplan gjelder følgende byggegrenser :

Kommunal veg der kommunen er vegmyndighet

Byggegrense for kommunale veger fra senterlinje veg er 15 meter.

Byggegrense for gang- og sykkelveg er 15 meter fra senterlinje.

##### **6-2 Universell utforming og tilgjengelighet**

- a) I alle reguleringsplaner skal det utarbeides bestemmelser om universell utforming.
- b) Nye boliger skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.
- c) Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner der det ikke er vurdert krav til tilgjengelige boenheter.

*Retningslinjer:*

1. *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.*
2. *Der tilgjengelig boenhet ikke kan etableres må eventuell trapp dimensjoneres for ettermontering av trappeheis.*
3. *Arbeid beskrevet ovenfor kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan disse hensynene er ivaretatt.*

### **6.3 Krav til situasjonsplan**

- a) Situasjonsplan skal generelt utarbeides i samsvar med veiledning til gjeldende forskrift til plan- og bygningsloven og ligge ved alle bygge- og delesøknader.
- b) Situasjonkart skal benyttes som grunnlag for situasjonsplan og skal vise hele tiltaket nøyaktig tegnet inn, påført utvendige mål og avstander. Det skal påføres opplysninger om tiltakets plassering og minste avstand i forhold til
  - Nabogrenser
  - Nærliggende bygninger
  - Senterlinje veg
  - Høyspentlinjer
  - Atkomst/avkjørsel
  - Areal for parkering og uteoppholdsareal
  - Takflate
  - Fasadeliv
  - Møneretning
  - Tilknytning til vann og avløp (kan vises i eget kart)
  - Skjæringer og fyllinger
- c) Regional strategi for utvikling av framtidens boliger og lokalsamfunn «Connected living» og aldersvennlig arkitektur skal vurderes innarbeidet i reguleringsplaner.
- d) Kommunen kan kreve utdypende utomhusplaner for tiltak der utomhusarealene er av stor betydning for funksjonen til tiltaket og for å sikre universell utforming. 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.
- e) Dersom plassering av uteoppholdsarealer, parkering e.l. skal dekkes på tilstøtende areal eller i samarbeid mellom utbyggere skal dette dokumenteres i byggesaken.

### **6-4 Krav til parkering**

- a) Parkeringsdekning skal utredes i reguleringsplan i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

- b) I områder for sentrumsformål skal overbygde parkeringsløsninger utredes.
- c) I beregning av prosent bebygd areal, %-BYA, skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport, medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- d) 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

*Retningslinjer:*

*Følgende skal vurderes i sentrumsområder:*

1. *i reguleringsplaner skal det utredes:*
  - *parkeringsbehov i forhold til tilgjengelighet til kollektivtransport*
  - *Løsning for gjesteparkering*
2. *Veiledende parkeringsbehov i sentrumsområdene:*

*Antall parkeringsplasser (bolig pr. boenhet, ellers pr. 100 m<sup>2</sup>):*

<i>Boliger &lt;30 m<sup>2</sup></i>	<i>min. 0,2 for bil</i>	<i>og 1,0 for sykkel</i>
<i>Boliger 30-60 m<sup>2</sup></i>	<i>0,3-1,0 for bil</i>	<i>og 2,0 for sykkel</i>
<i>Boliger &gt;60 m<sup>2</sup></i>	<i>0,8-1,5 for bil</i>	<i>og 2,0 for sykkel</i>
<i>Detaljhandel</i>	<i>0,8-1,0 for bil</i>	<i>og 0,5 for sykkel</i>
<i>Kjøpesenter</i>	<i>0,8-2,0 for bil</i>	<i>og 1,0 for sykkel</i>
<i>Kontor</i>	<i>0,8-2,0 for bil</i>	<i>og 1,0 for sykkel</i>

## **6-5 Utendørs skilt og reklame**

- a) 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.
- b) 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.
- c) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter.
- d) Antall skilt skal være maksimum 1 stk. for hver virksomhet på eiendommen. 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.
- e) 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.
- f) Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på stolper eller gjerder.
- g) 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>.
- h) 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.



- i) Løsfot-reklame skal ikke oppføres på offentlig gategrunn med unntak av der det er godkjent i egen plan. Kravene til universell utforming og friskt i kryss og avkjørslar må ivaretas.
- j) 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.
- k) 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.
- l) I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder skal det ikke oppføres frittstående reklameskilt.

#### **6-6 Uteoppholdsarealer og lekeplasser**

- a) Det skal etableres uteoppholdsarealer slik at de kan fungere for alle.
- b) 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 reguleringsplan, evt. på situasjonsplan der det ikke er krav om reguleringsplaner.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.

#### **6-7 Støy**

- a) Nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier.
- b) Der uteoppholdsarealer ikke oppfyller krav kan parker uten støy som ligger innenfor en avstand på 300 meter regnes som stille uteoppholdsareal

## **Kapittel 7 Miljøkvalitet, estetikk og bygningsvern**

### **(PBL § 11-9 nr 6)**

#### **7-1 Vassdrag og vassdragsnære områder**

- a. Vassdrag/bekker skal ikke lukkes.
- b. Ved regulering og tiltak som berører lukkede vassdrag/bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.
- c. Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.
- d. Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.
- e. Minimum bredde for kantvegetasjon langs vassdrag er 6 meter.

#### *Retningslinjer:*

1. *Av hensyn til visuell opplevelse, allmennhetens ferdselsmulighet, biologisk mangfold og forurensning bør det beholdes og skjøttes et variert, stedegent, naturlig vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag. Uttynning av vegetasjon for å bedre utsikts- og solforhold, samt tilrettelegging for forbedring av allmennhetens ferdsels- og oppholdsmuligheter kan tillates.*
2. *Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, og kantsonens økologiske funksjon skal tas vare på. Bredden må tilpasses forholdene på stedet og kan variere innen en og samme kantsonen. Ved skjøtsel skal kantsonens funksjon opprettholdes.*
3. *I forbindelse med tiltak i vassdrag, herunder sjøer, elver og bekker, skal arbeidene gjennomføres på en slik måte at erosjon og transport av slam og finstoff i vannstrengen begrenses mest mulig.*
4. *Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag bør utføres i perioden 15. juni til 15. september slik at rogn ikke blir skadet.*
5. *Tiltak må ikke utføres så de hindrer allmenn ferdsel langs vannet. I de tilfeller der det ikke lar seg gjøre med allmenn tilgang langs vannkanten, for eksempel ved båthavner, skal det etableres gode løsninger for å passere anlegget på landsiden.*
6. *Utfylling, herunder steintipp, og masseuttak bør ikke tillates i gruntvannsområder og i strandsonen generelt bør slike tiltak begrenses. Unntaket er når det kan dokumenteres at det ikke er uheldig for natur- og landskapsverdier i områder, samtidig som tiltaket er positivt for allmennhetens interesser.*
7. *Ved kryssing av fiskeførende bekk eller elv må det brukes installasjoner som gjør at fisken kan passere uten hindring.*
8. *Allmennheten må i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende fri ferdsel langs vannstrengen*

#### **7-2 Håndtering av matjord**

- a. Når dyrka jord tas i bruk til andre formål enn landbruk, skal matjordlaget (topplaget) og underliggende jord fjernes lagvis og lagres hver for seg, inntil

jorda kan plasseres i riktig rekkefølge på et egnet sted. Matjord skal tas vare på og brukes til matproduksjon andre steder,

- b. Før tiltak igangsettes for å flytte på matjord, må det være kjent og eventuelt gjort tiltak for å hindre spredning av svartelistearter og sykdomsfremmende, jordboende organismer.

*Retningslinjer for håndtering av matjord:*

1. Dybden på jordlaget som skal flyttes må vurderes ut fra kvaliteten på jordlagene

### **7-3 Estetikk**

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.
- Redegjørelse for tiltakets estetiske kvaliteter.
- Utforming og plassering av utendørs skilt og reklame samt andre elementer i og mot det offentlige rom.

*Retningslinjer:*

1. *Eldre hus bør vedlikeholdes og bygges på med utgangspunkt i sin opprinnelige byggestil. Utvendig fargesetting samt valg av taktekking 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.*
2. *Nye bygg kan ha et moderne formspråk, men bør følge områdetes gesimshøyde, volum og byggelinje og ha en takform som passer inn. I områder med verneverdige bygninger bør byggearbeider ta utgangspunkt i de eksisterende bygninger.*
3. *Bygg bør ha underetasje der terrengendringer vil bli mer enn 1,5 meter.*
4. *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 høydekontene i terrenget.*
5. *I LNF-områder bør ikke helvalmet eller flatt tak tillates. Taket bør tekkes med matt materiale og ha takvinkel mellom 22 og 40 grader.*
6. *Utvendig fargesetting samt valg av taktekking bør godkjennes av kommunen.*
7. *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.*
8. *Den estetiske redegjørelsen skal tilpasses det enkelte tiltaket og det skal beskrives kvaliteter i forhold til tiltaket selv, omgivelsene og evt. fjernvirkning.*
9. *Ved planlegging av veier og jernbane med tilhørende anlegg samt anlegg for teletjenester og energioverføring, bør det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Veier og transporttiltak (herunder også landbruksveier) 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.*

10. *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 til vurdering.*
11. *Planer for endringer av stasjonsbygningene på Hågård, Eina og Breiskallen skal forelegges kulturminnemyndighetene. Stasjonsområdene på Reinsvoll og Raufoss er regulert til bevaring.*

## **Kapittel 8 Bestemmelser til arealformål**

Bestemmelser etter §§ 11-10 og 11-11 utfyller og utdyper den fastsatte arealbruken og vilkårene for den.

### **Bebyggelse og anlegg**

Underformål boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

### **8-1 Bokkvalitet og boligsammensetting**

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

### **8-2 Boligbebyggelse**

- a) I eksisterende, uregulerte boligområder skal % - BYA være maksimum 30 %, men bebygd areal skal likevel ikke overstige 400 m<sup>2</sup> for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.
- b) Eksisterende takformer skal beholdes ved utvidelse.
- c) Garasjer og uthus kan hver oppføres på inntil 50 m<sup>2</sup> bebygd areal. Maksimum gesimshøyde på 3,0 meter over planert terreng. Garasjer og uthus skal klart være underordnet hovedbygningen i høyde og volum. Denne bestemmelsen gjelder framfor eldre reguleringsplaner der forholdene ellers tillater det.
- d) 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.
- e) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner nær støykilder skal det utarbeides støyberegninger. Måleverdiene/ beregningene kan ikke overstige grenseverdiene i gjeldende retningslinjer for behandling av støy.

*Retningslinjer:*

1. 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%.
2. 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>.
3. Minste, private uteoppholdsareal(MUA) bør være:

a. Eneboliger	200 m <sup>2</sup> per boenhet
b. Sekundærleilighet	50 m <sup>2</sup> per boenhet
c. Tomannsboliger	150 m <sup>2</sup> per boenhet
d. Rekkehus/ kjedehus/ andre småhus	30 m <sup>2</sup> per boenhet
e. Blokkbebyggelse	6 m <sup>2</sup> per boenhet
4. Minste felles uteoppholdsareal (MUA) bør være:

a. Rekkehus/kjedehus/andre småhus: 25 m <sup>2</sup> per boenhet og min. 150 m <sup>2</sup> samlet for inntil 6 boenheter
b. Blokkbebyggelse: 15 m <sup>2</sup> per boenhet og min. 150 m <sup>2</sup> samlet for inntil 10 boenheter
5. Det skal tilstrebes et høyt antall tilgjengelige boenheter.
6. Regulerede 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.
7. Regulerede boligfelt bør være fri for parkering av tunge kjøretøy over 7,5 tonn.
8. Uthus kan være mindre bygg som drivhus, vedskjul, grillhytte og dukkestue.

### **8-3 Fritidsbebyggelse**

- a) Fritidsbebyggelse kan oppføres med samlet areal inntil BYA=120 m<sup>2</sup>.
- b) Bebyggelsen kan inneholde 1 bygning for opphold og 2 uthus, hvor uthusenes samlede areal ikke kan overstige BYA=30 m<sup>2</sup>.
- c) Bebyggelsen kan oppføres med maksimum gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 5 m.
- d) Takvinkel skal være mellom 22- og 30°.
- e) Synlig del av grunnmur kan maksimum være 0,5 meter.

*Retningslinjer:*

1. Takflatene skal være matte.
2. Uthusene skal ha samme utvendig fargesetting som fritidsboligen. Rekkverk på uteplasser eller terrasser skal ikke males i kontrastfarger.

### **8-4 Sentrumsformål 1 Raufoss**

Innenfor sentrumsformålet som er indre sentrumssone tillates bolig, forretning, kjøpesenter, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, kulturvirksomhet, og grønnstruktur. Plass- og transportkrevende varehandel er ikke tillatt.

- a. For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor et kvartal undergis felles reguleringsplan. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler. I tilfeller der det foreligger egnet reguleringsplan av nyere dato for hele eller deler av kvartalet kan det gjøres unntak fra krav om felles plan for hele kvartalet.

- b. I områder vist som sentrumsformål 1 skal det være publikumsrettede funksjoner på bakkeplan som skal bidra til at sentrum får et urbant preg.
- c. Bygninger med publikumsrettede funksjoner i første etasje skal ha fasader og innganger som bevisst henvender seg til de uteområder de skal samspille med.
- d. Kommunen kan tillate lager for felles distribusjon av varer fra flere forretninger

*Retningslinjer:*

1. *Gjennom reguleringsplan og ved søknad om tiltak kan kommunen tillate boliger på bakkeplan på de steder hvor fasaden ligger ut mot sidegater som har preg av å være boliggate.*
2. *Kultur-rettet virksomhet, kontor og kompetansebedrifter bør lokaliseres til sentrum.*
3. *Det lokale stedets egenart skal ligge til grunn ved planlegging av alle nye tiltak i bysentrum, indre sentrumssone.*
4. *Kvartalsstruktur, byrom, små møteplasser, parker og offentlig tilgang til Hunnselva skal være grunnleggende prinsipper for bystrukturen.*
5. *Ny byutvikling skal planlegges i menneskelig skala, med sammenhengende byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen. Nye tiltak skal ha god tilknytning til eksisterende og mulig fremtidig bystruktur.*
6. *Sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner, skal ivaretas ved utforming av byrom og bygninger.*
7. *Sentrumskjernen skal fortettes med høy arealutnyttelse. Byggehøyder skal være tilpasset kvartalsstrukturen med variasjon fra 2-3 til 4-5 etasjer.*
8. *Det skal sikres høy kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Arkitektonisk utforming skal forholde seg til historisk kontekst, bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. For bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner skal det legges særlig vekt på nytenkning og innovasjon samt tiltak med høyt fokus på klimafremmende- og bærekraftige løsninger. Transformasjon av eksisterende bygninger og infill-løsninger skal prioriteres.*
9. *Bygg skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.*
10. *Bakgårdene i kvartalsstrukturen skal være åpne fellesrom som med mulighet for mindre private soner, grønne lunger, sykkelparkering og sosiale møteplasser.*
11. *Kvalitetene ved verneverdige bygg og kulturmiljøer skal være sentrale elementer i byutviklingen.*
12. *Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.*
13. *Forretningslokaler på gateplan skal bidra til å skape byliv gjennom å ha åpne og aktive vindusflater. Det tillates ikke foliering eller andre løsninger som lukker vindusflater ut mot offentlige gater og byrom i sentrum.*
14. *Byrom, gater og grønstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann. Byrom og gater skal ha god form og funksjon som imøtekommer alle brukerbehov (universelt utformet). Større byrom skal underordnes i ulike offentlige og halvprivate soner med tilbud til ulike brukergrupper. Byrom og gater skal ha god sammenheng med eksisterende og fremtidig bystruktur, inneholde kollektivholdeplasser, ivareta og synliggjøre historiske strukturer, videreføre grønndrag, og underbygge og forsterke viktige siktlinjer.*
15. *Raufoss skal utvikles som en gå- og sykkelby, og det skal legges til rette for gode løsninger for kollektivtrafikken.*

### **8-5 Sentrumsformål 2 Raufoss**

Innenfor sentrumsformålet som er ytre sentrumssone tillates i tillegg til bolig, forretning, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, kulturvirksomhet, og grønnstruktur.

### **8-6 Sentrumsformål tettstedene Bøverbru, Eina og Reinsvoll**

Innenfor sentrumsformålet tillates bolig, forretning, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, kulturvirksomhet, og grønnstruktur. Plass- og transportkrevende varehandel er ikke tillatt.

### **8-7 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting**

I områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det tillates tiltak som barnehage, skole, institusjon, omsorgsboliger, helsetjenester, sykehus, kulturtilbud, museum, kirke, forsamlingslokaler, administrasjon og kommunaltekniske anlegg.

### **8-8 Områder for råstoffutvinning**

Innafor området er det tillatt med uttak av masser.

- a) Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan før nye, eller vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak kan finne sted.
- b) Mulighet for massedeponi skal utredes.
- c) For masseuttak skal det før uttaket avsluttes utarbeides plan for avslutning og tilbakeføring som bl.a. tar for seg sikring og landskapstilpasning. Mulighet for deponi av rene masser skal utredes.

### **8-9 Næringsbebyggelse**

Innenfor formålet tillates håndverk, industri, kontor, lager, logistikk, produksjon, og verksted. Innenfor næringsformål på Sillongen tillates hotell/overnatting.

- a. Nye bygg skal plasseres slik at en høyere utnyttelse er mulig ved fremtidig fortetting.
- b. Utelagring av materialer, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene blir skjermet med vegetasjon, gjerde, overdekning med tak eller lignende. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og være gjennomført samtidig med bebyggelsen.
- c. Kommunen kan godkjenne plathaller i næringsområder under forutsetning av at tiltaket ikke er til sjenanse for omgivelsene. Kommunen kan kreve kompensierende tiltak som demper inntrykket av konstruksjonen mot omgivelsene, som f.eks. vegetasjonsskjerm. Det er ikke tillatt med plathaller som blir uheldig eksponert i landskapet/bybildet, ligger i sentrumsområder, eller er til vesentlig ulempe for nabo/gjenboer.

*Retningslinjer for næringsbebyggelse:*

1. *Det bør legges til rette for næringsklynger som har positive ringvirkninger for den enkelte virksomhet.*



2. *Det bør legges til rette for at flere virksomheter innenfor samme område løser logistikk og parkering i fellesskap.*
3. *Kontorarbeidsplasser bør i størst mulig grad lokaliseres i sentrumsområder, og alternativt i områder med god kollektivdekning.*
4. *Kommunen kan vurdere å tillate handel i tilknytning til næringsvirksomhet. Dette kan skje gjennom reguleringsplan eller dispensasjon, under forutsetning av at handelen er i begrenset omfang og når handelen er en klart underordnet del av bedriften sin virksomhet.*

### **8-10 Idrettsanlegg**

Innenfor områdene tillates bygg, anlegg, infrastruktur og traseer knyttet til idrettsanlegget og friluftsliv.

### **8-11 Områder for andre typer anlegg**

Innafor områdene tillates testsenter og skytebane.

#### Bradalsmyra Testsender

- a) 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.
- b) Eier har plikt til å sikre området forskriftsmessig.

#### Vildåsen skytebane

- a) Området kan nyttes til ordinær skytebane
- b) Eier har plikt til å sikre området forskriftsmessig.

### **8-12 Grav- og urnelunder**

Område satt av til grav- og urnelund.

- a) Det tillates ikke ny bebyggelse på grav- og urnelunder utover tiltak som er i samsvar med formålet eller i tråd med vedtatte reguleringsplaner.
- b) I de tilfellene kirken ligger innenfor formålet er det tillatt med tiltak på kirken og tilhørende bebyggelse.

### **8- 13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Underformål:

Veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur.

#### Kombiterminal for gods og tømmer

Samferdselsanlegg ved Fiskvoll, byggeområde XXX, skal ta gods fra veg til bane og motsatt.

### **8-14 Grønnstruktur**

Grønnstruktur er grønne og blågrønne korridorer mellom tettbebyggelse og natur- og friområder

- a. Grøntkorridorer som binder sammen tettbebyggelse i sentrumsnære områder og naturog friområder er avsatt som grønnstruktur eller som landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF-formål). Områder for grønnstruktur er i hovedsak offentlige områder og skal bevares som viktige forbindelseslinjer for friluftsliv, som trekkveier for vilt og som leveområder for planter og dyr.
- b. Turstier og skiløyper skal sikres mot inngrep og nedbygging, og det skal i tillegg tilrettelegges for bedre turmuligheter.
- c. Områdene skal fungere som vegetasjonsbelte. Flatehogst skal unngås. Tynning eller plukkhogst skal være hovedformen for skjøtsel. Enkelte steder vil gruppehogst eller småflatehogst være nødvendig for etablering av ny vegetasjon.

### **8-15 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)**

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

- a) Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig og driftsbygninger. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendige for tradisjonelt jord-, skog- og hagebruk og gartneri. Anlegg for sortering, foredling og salg av egenprodukter inngår.
- b) Nødvendige driftsbygninger og kårboliger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig.
- c) Av hensyn til de store kulturlandskapsverdiene skal alle nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket tilpasses eksisterende bygningsmiljøer og landskapet. Kårhus skal plasseres i tilknytning til tunet.

*Retningslinjer:*

*Følgende forhold skal vurderes og eventuelt godkjennes av særlovsmyndighet:*

1. *Statlige og regionale mål og rammer skal tillegges særlig vekt.*
2. *Om tiltaket fører til konflikter eller skade på kulturminner, kulturlandskapet, jord- og skogbruk, friluftslivet, eller andre naturverdier.*
3. *Bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanen skal ivaretas.*
4. *At vegadkomst, vannforsyning og avløpsanlegg kan ordnes på en tilfredsstillende måte.*
5. *Trafikksikkerhet: trygg skoleveg, avkjørsel, gangavstand til kollektivtransport.*
6. *Generell tilgjengelighet: tilfredsstillende adkomst for utrykningskjøretøy, renovasjon, helse og omsorgstilbud.*
7. *Spredt boligbygging skal skje i områder avsatt til LNF-spredt boligbygging tillat og bør ellers unngås.*
8. *Det bør anlegges buffersone mellom landbrukseiendommer og ny boligbebyggelse.*
9. *På eksisterende eiendommer bør antall boenheter begrenses til to, og være innenfor en bygningskropp, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus og garasjer.*

10. Ved oppføring av driftsbygninger og andre bygninger tilknyttet utøvelse av stedbunden næring – samt ved vedlikehold av eksisterende bebyggelse – skal det tas hensyn til kulturlandskap, estetikk og byggeskikk.
11. Anlegg for husdyrhold og lagring av husdyrgjødsel skal ikke plasseres på flomutsatte områder eller så nært vassdrag, brønn eller annet vannforsyningsanlegg at det medfører fare for forurensning.
12. 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.
13. Slike anlegg skal plasseres minst 50 meter fra vassdrag eller drikkevannskilder. Ved ugunstige grunn-, terreng- eller grunnvannsforhold og ved flomfare må avstandene økes.
14. Nye gjødselkummer bør ikke plasseres nærmere boligområder enn 100 meter.
15. Gjødselkummer bør være overdekket.
16. Ny luktømfintlig bebyggelse skal ikke plasseres nærmere eksisterende gjødselkummer enn 100 meter.
17. Ved plassering av gjødselkummer det vurderes om topografi, vegetasjon og vindretning er slik at plassering likevel kan føre til luktproblemer.
18. Nye talleffjøs og utegarder bør ikke plasseres nærmere boligområder enn 200 meter. Kortere avstander kan aksepteres der terrengformasjon og vegetasjon hindrer luktspredning.
19. Uteføring uten tett oppsamling av gjødsel på føringsplassen medfører fare for forurensning og bør i utgangspunktet unngås.
20. Kommunen kan kreve reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg
  - har betydning for omgivelsene,
  - berører mange interessenter,
  - har betydning for nasjonale og regionale interesser
  - er i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,
  - trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring.

*Retningslinjer for søknad om dispensasjon for eksisterende boligbebyggelse:*

- a) Statlige og regionale mål og rammer bør tillegges særlig vekt.
- b) Det skal ikke bygges på dyrka mark.
- c) Om tiltaket fører til konflikter eller skade på kulturminner, kulturlandskapet, jord- og skogbruk, friluftslivet, eller andre naturverdier.
- d) Vegadkomst, vannforsyning og avløpsanlegg kan ordnes på en tilfredsstillende måte.
- e) Trafikksikkerhet: trygg skoleveg, avkjørsel, gangavstand til kollektivtransport.
- f) Det skal være tilfredsstillende adkomst for utrykningskjøretøy, renovasjon, helse og omsorgstilbud.
- g) Bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanen skal ivaretas.
- h) Det bør anlegges buffersoner mellom landbrukseiendommer og ny boligbebyggelse.
- i) Antall boenheter skal begrenses til to, og være innenfor en bygningskropp, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus og garasjer.
- j) Det skal tas hensyn til kulturlandskap, estetikk og byggeskikk.
- k) Bygg skal ikke plasseres på flomutsatte områder eller så nært vassdrag, brønn eller annet vannforsyningsanlegg at det medfører fare for forurensning.
- l) Ny luktømfintlig bebyggelse bør ikke plasseres nærmere eksisterende gjødselkummer enn 100 meter

*For påbygg/tilbygg/ending/rivning og oppføring av tilhørende uthus/garasjer gjelder følgende vilkår:*

- a) Tilbygg/påbygg til eksisterende bolig uten utvidelse av antall boenheter og inntil % BYA 30 %. Eksisterende takformer skal beholdes ved utvidelse.

- b) *For boligeiendommer skal grad av utnyttning pr. eiendom være maks. % BYA 30 %, men bebygd areal skal likevel ikke overstige 400 m<sup>2</sup> for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.*

### **8-16 LNF med spredt boligbebyggelse tillatt, LNF\_spredt bolig 1-4**

Områder avsatt til LNF spredt boligbebyggelse tillatt der det til sammen kan etableres 12 nye boenheter i planperioden:

1. Ihle vest, LNF\_spredt bolig 1.
2. Helsetlia, LNF\_spredt bolig 2.
3. Myrvang LNF\_spredt bolig 3.
4. Solvoll, LNF\_spredt bolig 4.

Følgende vilkår gjelder:

- Statlige og regionale mål og rammer skal tillegges særlig vekt.
- Det skal ikke bygges på dyrka mark.
- Tiltaket må ikke føre til konflikter eller skade på kulturminner, kulturlandskapet, jord- og skogbruk, friluftslivet, eller andre naturverdier.
- Bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanen skal ivaretas.
- Vegadkomst, vannforsyning og avløpsanlegg skal ordnes på en tilfredsstillende måte.
- Trafikksikkerhet, trygg skoleveg, avkjørsel og gangavstand til kollektivtransport er vurderingskriterier.
- Det skal være tilfredsstillende adkomst for utrykningskjøretøy, renovasjon, helse og omsorgstilbud.
- Det bør anlegges buffersone mellom landbrukseiendommer og ny boligbebyggelse.
- Det skal tas hensyn til kulturlandskap, estetikk og byggeskikk.
- Bygg skal ikke plasseres på flomutsatte områder eller så nært vassdrag, brønn eller annet vannforsyningsanlegg at det medfører fare for forurensning.
- Ny luktømfintlig bebyggelse skal ikke plasseres nærmere eksisterende gjødselkummer enn 100 meter
  - Det kan tillates boligtomter med størrelse inntil 2 dekar. Minimumsstørrelse for tomt til enebolig er 600 m<sup>2</sup>, og 1000 m<sup>2</sup> for tomt til tomannsbolig.

For påbygg/tilbygg/endring/rivning og oppføring av tilhørende uthus/garasjer gjelder følgende vilkår:

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

### **8-17 LNF med spredt næringsbebyggelse**

Innenfor formålet tillates kulturbedrifter, turisme, håndverk, industri, kontor, lager, logistikk, produksjon, og verksted tilknyttet gårdsbruk og tun, gjerne i eksisterende bygg.

Følgende vilkår gjelder:

- a) Statlige og regionale mål og rammer bør tillegges særlig vekt.
- b) Det skal ikke bygges på dyrka mark.
- c) Om tiltaket fører til konflikter eller skade på kulturminner, kulturlandskapet, jord- og skogbruk, friluftslivet, eller andre naturverdier skal det ikke tillates.
- d) Bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanen skal ivaretas.
- e) Vegadkomst, vannforsyning og avløpsanlegg kan ordnes på en tilfredsstillende måte.
- f) Trafikksikkerhet må ivaretas.
- g) Det skal være tilfredsstillende adkomst for utrykningskjøretøy, renovasjon, helse og omsorgstilbud.
- h) Det skal tas hensyn til kulturlandskap, estetikk og byggeskikk.
- i) Bygg skal ikke plasseres på flomutsatte områder eller så nært vassdrag, brønn eller annet vannforsyningsanlegg at det medfører fare for forurensning.
- j) For nye bygninger med innlagt vann og som ikke skal tilknyttes offentlig avløpsnett gjelder forskrift om begrenning av forurensning.
- k) Saker som kan komme i berøring med kulturminner skal oversendes til kulturminnemyndighetene for uttalelse.

## **Kapittel 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

### **(PBL § 11-11 nr 3 og § 11-9 nr 5 og 6)**

Underformål:

ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon.

#### **9-1 Drikkevann**

Skjelbreia med 200 meter sikringssone på land er avsatt til drikkevann.

Det gjelder egne beskyttelsesbestemmelser for nedslagsfelt til Skjelbreia vannverk, vedtatt av Vestre Toten kommune 16.6.2005. Beskyttelsesbestemmelsene er hjemlet i forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften).

*Retningslinje:*

*Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet til Skjelbreia vannverk, skal saken være forelagt tilsynsmyndigheten (Mattilsynet) og vannverkseier (Vestre Toten kommune, teknisk driftsavdeling).*

*Nedslagsfeltet til Skjelbreia er delt inn i fire soner med forskjellig grad av restriksjoner:*

*Sone 0 og 1 omfatter vannbehandlingsanlegget og drikkevannskilden Skjelbreia, samt de deler av nedslagsfeltet som ligger mindre enn 200 meter fra vannet. Her har beskyttelsesbestemmelsene et generelt byggeforbud, i tillegg til egne restriksjoner knyttet til beiting, gjødsling, parkering, isfiske, bading m.v.*

Sone 2 omfatter de deler av nedslagsfeltet som ligger øst for (nedenfor) fv. 2376 Sagvollvegen/Trevassvegen. Her har beskyttelsesbestemmelsene egne restriksjoner knyttet til bl.a. nydyrking, beiting og lagring av olje/drivstoff. Ref hensynssone

Sone 3 omfatter der deler av nedslagsfeltet som ligger vest for fv. 2376 Sagvollvegen/Trevassvegen, opp mot Lauvhøgda. Her har beskyttelsesbestemmelsene egne restriksjoner knyttet til bl.a. ny bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, avløpsløsninger, bruk av plantevernmidler og gjødselhåndtering.

## 9-2 Friluftsområde

- a. Innenfor områdene tillates mudring og tilføring av sand så fremt det fremmer friluftinteressene. Sanden skal være fast å gå på i vannet, og skal ha lavt innhold av svevepartikler.
- b. Etablering av badebrygge, stupetårn, baderampe med universell utforming, fiskebrygge, og vannsklie er tillatt.
- c. Utsetting av moringer for sikring av badeplass med badebøyer er tillatt.
- d. Det er ikke tillatt med tiltak som er til hinder for allmennhetens friluftsliv, og det skal være åpent for fri ferdsel og fiske.

## Kapittel 10 Bestemmelser til hensynssoner

### (PBL § 11-8)

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal.

### Sikrings-, støy- og faresoner

#### 10-1 Nedslagsfelt for drikkevann, H110\_1-4

Sikringssonene er vist som hensynssoner i kartet.

Det gjelder egne beskyttelsesbestemmelser for nedslagsfelt til Skjelbreia vannverk, vedtatt av Vestre Toten kommune 16.6.2005. Beskyttelsesbestemmelsene er hjemlet i forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften).

#### Retningslinje:

*Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet til Skjelbreia vannverk, skal saken være forelagt tilsynsmyndigheten (Mattilsynet) og vannverkseier (Vestre Toten kommune, teknisk driftsavdeling).*

*Nedslagsfeltet til Skjelbreia er delt inn i fire soner med forskjellig grad av restriksjoner:*

Sone 0 og 1 omfatter vannbehandlingsanlegget og drikkevannskilden Skjelbreia, samt de deler av nedslagsfeltet som ligger mindre enn 200 meter fra vannet. Her har beskyttelsesbestemmelsene et generelt byggeforbud, i tillegg til egne restriksjoner knyttet til beiting, gjødsling, parkering, isfiske, bading m.v. ref kap 9-1.

Sone 2 omfatter de deler av nedslagsfeltet som ligger øst for (nedenfor) fv. 2376

Sagvollvegen/Trevassvegen. Her har beskyttelsesbestemmelsene egne restriksjoner knyttet til bl.a. nydyrking, beiting og lagring av olje/drivstoff.

Sone 3 omfatter der deler av nedslagsfeltet som ligger vest for fv. 2376 Sagvollvegen/Trevassvegen, opp mot Lauvhøgda. Her har beskyttelsesbestemmelsene egne restriksjoner knyttet til bl.a. ny bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, avløpsløsninger, bruk av plantevernmidler og gjødselhåndtering.

### **10- Forurenset grunn, H190\_1-2**

Områder med forurenset grunn vist i plankartet med hensynssone H190\_1-2.

H190\_1: Skundbergtomta

H190\_2: Gjestrumbruddet

Her gjelder utredningsplikt og krav om tiltaksplan etter forurensningsforskriften

### **10-2 Støysoner, H220 1-16**

#### Raufoss næringspark

Støysone rundt Raufoss næringspark er vist i kartet som H220\_1-16.

### **H290\_1-4**

#### Bradalsmyra testsenter:

Støysone er vist i kartet med H290\_1.

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

#### *Retningslinjer*

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

#### Vildåsen skytebane:

Støysone 65 db er vist i kartet som H290\_2.

#### Reinsvoll flyplass:

Støysone 60 db er vist i kartet som H290\_3.

#### Toten seilflyplass:

Støysone 60 db er vist i kartet som H290\_4.

### **10-3 Faresoner**

#### **Høyspenningsanlegg, H370**

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  $\mu$ T.

### **10- Hensyn landskap, H550\_1-2**

H550\_1 Raufoss vest

H550\_2 Ihle

Områdene er vist i kartet med bokstavene H550\_1-2.

- a. Åsprofiler, høydedrag, landskapssilhuetter og stedegen vegetasjon skal ivaretas.
- b. Viktige siktlinjer til signalbygg/landmerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.
- c. Nye tiltak skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.
- d. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller skal tiltak plasseres minst mulig eksponert.
- e. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse for området.
- f. Før tiltak kan tillates skal det være dokumentert at fjernvirkning og landskapstilpasning er ivaretatt.

*Retningslinjer:*

1. *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 til uttalelse. Av det materialet som leveres bygningsmyndighetene skal det framgå at spesielle hensyn til disse elementene er ivaretatt. Skisse eller foto som viser fjernvirkning av tiltaket bør vedlegges.*
2. *Ved hogst bør det tilstrebes at åskammer/-rygger ikke blottstilles.*

## **10- Hensyn bevaring naturmiljø, H560\_1-17**

Områdene med naturverdier er vist i kartet med bokstavene H560\_1-18.

H560\_1 Raufoss nord

H560\_2 Malterudmyra

H560\_3 Finstadmyra

H560\_4 Fredagsputten

H560\_5 Reinsvoll dammen

H560\_6 Eina sentrum Vadet

H560\_7 Thunemyra

H560\_8 Næsvika ved Engenstranda

H560\_9 Mærramyra

H560\_10 Kvitingsmyrene

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.

#### **H560\_19 Funksjonell strandsone rundt Einafjorden**

##### **Byggegrenser mot vassdrag (PBL § 1-8)**

- a. I byggeforbudssona langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- b. Det er ikke tillatt å igangsette bygge- og anleggstiltak, eller fradele til utbyggingsformål innafor funksjonell strandsone langs innsjøer og vassdrag.
- c. Innenfor byggeforbudsgrense langs vann og vassdrag kan tiltak i tråd med landbruksformålet tillates etter vurdering etter annet relevant lovverk.

*Retningslinjer for dispensasjonspraksis langs vassdrag:*

*Bygge- og anleggstiltak er i utgangspunktet ikke tillatt og det innebærer at vi behandler dispensasjonssøknader strengt. Hensynet til naturverdier, drikkevannsinteresser og friluftsliv veier tungt. Kommunen kan kun innvilge dispensasjon dersom vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 er oppfylt.*

*Vurderingsmomenter:*

- a) *Det blir ikke innvilget dispensasjon for tiltak der det er mulig flom eller erosjonsfare.*
- b) *En søknad om tiltak og dispensasjon blir vurdert på bakgrunn av det omkringliggende miljøet og graden av urørthet i området.*
- c) *Tiltak som forbedrer situasjonen for allmennhetens interesser i området blir vurdert positivt.*
- d) *Det skal vurderes hvorvidt tiltaket er til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør ikke kommunen innvilge dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.*
- e) *Det bør ikke innvilges dispensasjon for tiltak som kan danne en uheldig presedens for behandlingen av framtidige søknader.*
- f) *Å bygge nye hytter eller fradele nye tomter i 100 meters-beltet langs vann og vassdrag skal bare skje i samsvar med vedtatt reguleringsplan.*
- g) *Ved behandling av søknad om fradeling av tomt til bebyggd eiendom, eller tilleggsareal til bebyggd eiendom, skal strandlinjen ikke tillates fradelt. Hensynet til fiske- og ferdelsinteressene skal vektlegges.*
- h) *Å gjenoppføre en bygning er formelt å anse som nybygg. Å gjenoppføre bygg etter brann vil normalt kunne tillegges stor vekt i dispensasjonssammenheng. Ved gjenoppføring av bygning etter brann, riving eller lignende, må det søkes å oppnå en best mulig løsning ut ifra de hensynene som plan- og bygningsloven skal ivareta. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/skjermet sted skal alltid vurderes.*
- i) *Det tillates ikke oppført brygger og båthus.*
- j) *Masseuttak og utfylling i vassdragene er i utgangspunktet ikke tillatt.*
- k) *Kantsoner mot vassdrag må bevares. Den inngrepsfrie sonen med kantvegetasjon bør minimum være på 10 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.*

- l) Våtmarksarealer langs vassdragene bør ikke dreneres eller fylles opp.*
- m) Allmennheten må i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende fri ferdsel langs vannstrengen.*
- n) Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved bruk av slake skråninger og etablering av vegetasjon.*
- o) Tiltak i tråd med landbruksformålet kan være nydyrking, grøfting og bygging av landbruksveg*
- p) Ordinær drift av veg og vedlikehold av tiltak er tillatt, men må skje på en nennsom måte.*

#### **10- Bevaring kulturmiljø, H570\_1-4**

Områder avsatt til bevaring kulturmiljø er avsatt i plankartet med H570\_1-4

H570\_1: Pilgrimsleden

H570\_2: Heksum kalkovn

H570\_3: Ås kirke

H570\_4: Reinsvoll psykiatriske sykehus.

- a. Pilgrimsleden går fra Oslo til Nidaros og er vist på plankartene som hensynssone på strekningen gjennom Vestre Toten kommune.
- b. Det kan ikke tillates tiltak som hindrer ferdsel langs Pilgrimsleden.
- c. Ved søknader om tiltak som berører disse hensynssonene, skal kulturminnemyndighetene gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.

H570\_5: Messen

H570\_6: Dr Lundsveg 2

H570\_7: Veltmanåvegen

H570\_8: Idretsvegen og Sagvollvegen

H570\_9: Lyngvegen og Furuvegen

Områdene H810\_5-9 på Raufoss er vist i kartet. Her er det krav om reguleringsplan og en skal ivareta viktig hensyn for bevaring av viktige kulturmiljø.

### **Kapittel 11 Båndleggingssoner**

#### **(PBL 11-8 d)**

Det er ikke tillat å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene.

#### **11-1 Båndleggingssone etter lov om kulturminner, H730\_1-11**

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

H730\_1: Elton gårdsanlegg

H730\_2: Hovedbygning på Alm

H730\_3: Tåsås gravfelt

H730\_4: Hovedbygning på Aannerud  
H730\_5: Gjestrum gravfelt  
H730\_6: Kirkestallene ved Ås kirke  
H730\_7: Middelalderkirkegården ved Ås kirke  
H730\_8: Gravfelt med fire røyser ved Ås kirke  
H730\_9: Koksteinsrøyser ved 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 store driftsbygninger i landbruket, nydyrkingstiltak, vann- og avløpsledninger, kabler osv.

### **11-2 Båndleggingssone etter lov om naturvern, H720\_1-2**

Følgende områder er fredet og er vist i kartet:

H720\_1: Stormyra Naturreservat  
H720\_2: Geitryggmyra naturreservat

- a) Søknad om tiltak skal avklares med naturvernmyndighetene.
- b) I disse områdene skal det tas spesielt hensyn til dokumenterte naturverdier.
- c) Myrer og våtmarksområder skal i størst mulig grad bevares intakte pga. disse områdenes spesielle betydning for biologisk mangfold.

### **11-3 Båndlegging etter friluftsløven, H740\_1-2**

Statlige sikrede friluftsområder er vist i kartet. områdene er viktige friluftsområder og det kan bare tillates tiltak som fremmer friluftsliv for allmenheten.

H740\_1: Engenstranda  
H740\_2: Korta

### **11-5 Bestemmelsesområde**

Indre sentrumssone Raufoss jfr 8-4 sentrumsformål 1.

I tillegg til den som ligger i samfunnsdelen:

Ordliste

### **Lokalisering av virksomheter – generelt**

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

*Retningslinjer:*

*1. Kommunen bør aktivt hjelpe til med å legge til rette for etablering av virksomheter. 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 nær 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 hovedveinettet 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. Nærservice, som butikk og barnehager, bør lokaliseres sentralt i boområdet som skal dekkes og innen gangavstand for flest mulig.*
- 3. Det skal etterstrebtes å oppnå synergieffekter ved samlokalisering av virksomheter som har nytte av hverandre, for eksempel for å styrke fagmiljøer, utnytte spillvarme, begrense kundegruppens transportbehov osv.*
- 4. 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.*