

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



## **Kommuneplanens arealdel 2018 – 2029** **Trøgstad kommune**

Vedtatt av kommunestyret  
7. februar 2018

## PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

### TRØGSTAD KOMMUNEPLAN (2018 – 2029)

# §

**Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor avgrensingen til kommuneplanens arealdel som angitt på plankart vedtatt 07.02.2018.**

Bestemmelser og plankart er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

Formålsgrense på plankart gjelder som byggegrense.

Alt areal skal, der annet ikke er spesifisert gjennom bestemmelser, beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

Planbestemmelsene og planretningslinjene er strukturert etter kapittel 11 i plan- og bygningsloven (PBL) 2008 på følgende måte:

- § 1 Planens formål
- § 2 Planens rettsvirkning
- § 3 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til henssynssoner
- § 4 Generelle og tematiske bestemmelser
- § 5 Bestemmelser knyttet til arealformål

## Innholdsfortegnelse

§ 1 PLANENS FORMÅL .....	5
§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING .....	5
§ 2.1 Planens virkeområde .....	5
§ 2.2 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre arealplaner .....	5
§ 3 HENSYNSSONER .....	6
§ 3.1 Hensynssoner fare H350 .....	6
§ 3.2 Hensynssoner skred og ras H310 .....	6
§ 3.3 Hensynssoner grunnvannsforsyning H120 .....	6
§ 3.4 Hensynssoner friluftsliv H530 .....	6
§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 .....	7
§ 3.6 Hensynssone landskap og kulturmiljø H570 .....	7
§ 3.7 Hensynssone kraftledninger H370 .....	7
§ 3.8 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 .....	7
§ 3.9 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 .....	7
§ 3.10 Sone hvor gjeldene reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 .....	7
§ 4 GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER .....	8
§ 4.1 Plankrav .....	8
§ 4.2 Unntak fra plankrav .....	8
§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge .....	9
§ 4.4 Universell utforming .....	10
§ 4.5 Folkehelse .....	10
§ 4.6 Skilt og reklame .....	11
§ 4.7 Byggegrenser langs vassdrag .....	12
§ 4.8 Byggegrenser langs vei .....	12
§ 4.9 Parkering .....	12
§ 4.10 Støy .....	14
§ 4.11 Luftkvalitet .....	14
§ 4.12 Grunnforhold .....	15
§ 4.13 Grunnforurensing .....	15
§ 4.14 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak .....	15
§ 4.15 Høyspenningsanlegg .....	15
§ 4.16 Beskyttelse av offentlige vann- og avløpsledninger .....	16
§ 4.17 Overvannshåndtering .....	16

§ 4.18 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg .....	16
§ 4.19 Naturmangfold .....	17
§ 4.20 Estetikk .....	17
§ 4.21 Kulturminner .....	18
§ 4.22 Flomfare .....	18
§ 4.23 Grønnstruktur.....	18
§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL .....	18
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg .....	19
§ 5.2 Grønnstruktur .....	25
§ 5.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) og LNF-areal for spredt boligbebyggelse.....	25
§ 5.4 Bruk og vern av vann og vassdrag .....	27

## § 1 PLANENS FORMÅL (jf. PBL § 11-5)

Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel, samtidig som planen ivaretar sentrale og regionale føringer. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

- a) Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftsområder.
- b) Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- c) Hensynet til folkehelse, bokvalitet, universell utforming, estetisk utforming av omgivelsene og barns oppvekstsvilkår, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

## § 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. PBL § 11-6)

### § 2.1 Planens virkeområde (jf. PBL § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området, og er, ved kommunestyrets vedtak, bindende for nye kommunedelplaner og reguleringsplaner, samt nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i PBL § 1-6, jf. § 20-1 første ledd.

### § 2.2 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre arealplaner (jf. PBL § 1-5)

Ved motstrid går kommuneplanen foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye arealdelen, jf. punkt 1 og 2 nedenfor, samt § 3.10.

1. Kommunedelplan for Slitu – Momarken skal fortsatt gjelde, men suppleres av kommuneplanens arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanen. Ved motstrid mellom bestemmelser/retningslinjer i kommuneplan og kommunedelplan, gjelder bestemmelser/retningslinjer i kommunedelplan Slitu-Momarken foran kommuneplan for Trøgstad.
2. Områdereguleringsplan for Mona vest skal fortsatt gjelde. Ved motstrid gjelder områdereguleringsplan Mona vest foran kommuneplan for Trøgstad og kommunedelplan Slitu-Momarken.

### § 3 HENSYNSSONER (jf. PBL § 11-8)

Det knyttes bestemmelser til hensynssoner gitt med hjemmel i § 11-8 a–b og d–f.

Det knyttes retningslinjer til hensynssoner gitt med hjemmel i § 11-8 c-d og f.

#### § 3.1 Hensynssoner fare H350 (jf. PBL § 11-8 a)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

#### § 3.2 Hensynssoner skred og ras H310 (jf. PBL § 11-8 a)

Innenfor områder vist som hensynssoner skred- og/eller ras skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas. Unntatt fra kravet er mindre tiltak i konsekvensklasse K0, jf. Veileder nr. 7-2014 fra NVE.

#### § 3.3 Hensynssoner grunnvannsforsyning H120 (jf. PBL § 11-8 a)

- a) Innenfor hensynssoner for grunnvannsforsyning skal drikkevannsinteressene være overordnet alle andre interesser ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap.
- b) Det tillates ikke industriell virksomhet og andre tiltak som kan forurense grunnvannsmagasinet.
- c) Lagring og fylling av drivstoff, olje og kjemikalier kan bare skje i anlegg som er sikret med membran og oppsamlingsystemer.
- d) Nedgravde oljetanker tillates ikke.
- e) Oppføring av nødvendige bygninger og anlegg til drikkevannsforsyning er tillatt.

#### § 3.4 Hensynssoner friluftsliv H530 (jf. PBL § 11-8 c)

*Retningslinjer til § 3.4*

*Innenfor områder vist som hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.*

**§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560** (jf. PBL § 11-8 c)

*Retningslinje til § 3.6*

*Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.*

**§ 3.6 Hensynssone landskap og kulturmiljø H570** (jf. PBL § 11-8 c)

*Retningslinje til § 3.6*

- i. I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart.*
- ii. Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg og tilbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.*
- iii. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskap dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt.*

**§ 3.7 Hensynssone kraftledninger H370** (jf. PBL § 11-8 a)

Innenfor område angitt som hensynssone kraftledning må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under eltilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet.

**§ 3.8 Båndlegging etter lov om kulturminner H730** (jf. PBL § 11-8 d)

I områder vernet etter kulturminneloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene. Dette gjelder alle områder merket med rune-R i kartet.

**§ 3.9 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720** (jf. lov om naturvern og PBL § 11-8 d)

I områder vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

**§ 3.10 Sone hvor gjeldene reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910** (jf. PBL § 11-8 f)

Innenfor området vist som hensynssone reguleringsplan, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommuneplanens arealdel (jf. § PBL 1-5).

- Områdereguleringsplan for Mona vest

### Retningslinje til § 3.10

Øvrige reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i kommuneplanens arealdel - ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel.

## § 4 GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER (jf. PBL § 11-9)

### § 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

- a) I områder for *bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, k, og l ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.
- b) Før det tillates fradeling til nye hyttetomter, eller oppføring av nye hytter i områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, skal området inngå i godkjent reguleringsplan.
- c) I områder avsatt til råstoffutvinning kan igangsetting eller vesentlig utvidelse av masseuttak eller arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
- d) Før det tillates oppfylling eller anlegg av deponier med jord- og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (§ 11-9, nr.1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser og driftstider for anlegget. Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei (§11-9 nr. 3). Støyutredninger skal alltid foreligge.
- e) I vann og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets naturverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent regulerings- eller verneplan.

### § 4.2 Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

- a) Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 2 boenheter i nåværende bygge- og anleggsområder. Etappevis utbygging av områder unntas ikke fra krav om reguleringsplan. Unntaket gjelder ikke i området Trøgstad Fort.
- b) Innenfor arealformål eksisterende bebyggelse og anlegg, som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og maksimalt én frittliggende bod eller garasje på bebygd eiendom tillatt uten reguleringsplan. Bod/garasje skal kun være en etasje, ha maksimalt BYA 50 m<sup>2</sup> og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
- c) Inntil 600 m<sup>2</sup> bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.
- d) Inntil 600 m<sup>2</sup> bruksareal tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.



- e) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformålet nåværende bebyggelse og anlegg.
- f) Utvikling av fritidsbebyggelse i samsvar med § 5.1.2.
- g) Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme/lavvo eller lignende, samt badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.
- h) Plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.

#### **§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9 nr. 4)**

- a) Utbygging etter pbl § 20-1 kan ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilfredsstillende etablert. Eksempler på slike anlegg og tjenester er veier, gang- og sykkelveier, bil- og sykkelparkering, vann- og avløp (herunder overvann), elektrisitetsforsyning, leke- og oppholdsarealer for barn og unge, skoler, barnehager og helse- og sosialtjenester.
- b) På jordbruksarealer avsatt til bebyggelse og anlegg, skal jordlovens §§ 9 og 12 gjelde fram til det foreligger godkjent reguleringsplan, jf. jordloven § 2 andre ledd. Driveplikten i jordloven § 8 gjelder så lenge arealene klassifiseres som dyrket mark.
- c) Utbyggingsområder:
  - i. Utvidelse av Bergerudåsen boligområde Båstad (B1). Utbygging kan ikke starte før området som omfattes av Reguleringsplan for Kirkebyåsen vest 2 er ferdig utbygd og tidligst i 2023.
  - ii. Utvidelse av boligområdet Kirkebyåsen vest (B2). Utbygging kan ikke starte før området som omfattes av Reguleringsplan for Kirkebyåsen vest 2 er ferdig utbygd, og tidligst i 2023. Gang- og sykkelvei sørover må opparbeides før det kan gis igangsettelsestillatelse for oppføring av boliger i B2. Kommunen skal søke å sikre veirett ut i sørenden av feltet for avkjørsel fra Rv22 gjennom reguleringsplanarbeidet.
  - iii. Nytt boligområde Skjennem i Båstad (B7). Utbygging kan ikke starte før utvidelsen av Kirkebyåsen vest og Bergerudåsen er ferdig utbygd og tidligst i 2023. Adkomst til Lunderveien må opparbeides før det kan gis igangsettelsestillatelse for oppføring av boliger i det nye området. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for området skal det avsettes et felt på minst 8 dekar til oppføring av flerbolighus.
  - iv. Boligområdene Kirkebyåsen øst (B3 a og b) kan ikke bygges ut før de øvrige boligområdene i Båstad er ferdig utbygd.
  - v. Hakabru boligfelt (H3). Dersom ikke utviklingen av feltet er igangsatt i løpet av tre år, forbeholder kommunen seg retten til å rullere arealplanen for Havnås med sikte på å erstatte dette området med andre områder for å sikre realiserbare boligtomter på Havnås.
  - vi. Jørgentvedt Motorsportanlegg. Før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak i planområdet, må gang- og sykkelveiforbindelse til tilsvarende forbindelse i Eidsberg kommune sikres i rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan.

- vii. Tennisveien (S5). Før det kan gis igangsettelsestillatelse for nye boliger i planområdet må ny adkomst til området sikres i rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan.
  - viii. Skramrud boligområde Skjønhaug (S3). Området kan tidligst bygges ut i 2023 og skal være forbeholdt boligbebyggelse med høy utnyttelsesgrad.
  - ix. Verpet næringsområde. Det kan ikke gis igangsettingstillatelser for næringsbygg på feltet før Grav industriområde er ferdig utbyggt og tidligst i 2023.
- d) Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler etter PBL § 11-9 pkt. 2 og § 17-2:
- i. Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk til forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.
  - ii. Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.
  - iii. Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles parkeringsanlegg, friområder og offentlige idrettsanlegg. Utbyggingsavtalene kan også omhandle antall boliger, type og utforming av boliger, eventuelt fortrinnsrett til kjøp av boliger, utbyggingstakt og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig.

#### § 4.4 Universell utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming.

#### § 4.5 Folkehelse (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Folkehelsen skal ivaretas i arealplaner.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan folkehelse sikres.

##### *Retningslinjer § 4.5*

*Folkehelsen skal fremmes i arealplaner gjennom:*

- i. En boligstruktur som er tilrettelagt for mangfold, integrering og inkludering.*
- ii. En boligplanlegging som forsterker nærhet til knutepunkter, transport, service og andre samfunnsstrukturer.*
- iii. Tilrettelegge for gode gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder, skoler, barnehager, servicefunksjoner, utmark og grøntområder.*
- iv. Tilrettelegging for gode hverdagslandskap.*
- v. Tilrettelegging for fysisk aktivitet.*
- vi. Kriminalitetsreduserende tiltak.*
- vii. Trafikksikre veier.*

- viii. *Gode møteplasser for alle.*
- ix. *Å redusere luftforurensing.*
- x. *Å skjerme mot støy*

#### **§ 4.6 Skilt og reklame** (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 bokstav i), jf. § 30-3.

Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i forhold til sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.

#### *Retningslinjer § 4.6*

*I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om følgende:*

- i. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger. På bygninger må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.*
- ii. I boligstrøk må det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.*
- iii. Skilt og reklame i form av lyskasser skal fortrinnsvis ikke benyttes. De tillates ikke benyttet på fredede eller bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer. På andre bygninger skal slike skilt/reklame ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer.*
- iv. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 0,6 m<sup>2</sup>. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau på minst 2,5 meter og fremspringet må aldri være lengre ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.*
- v. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede og bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak fra bestemmelsen i første punktum.*
- vi. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdsel.*
- vii. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:*
  - 1) Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger*
  - 2) Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo*
  - 3) Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller er til visuell sjenanse i landskaps- eller bybildet.*
- viii. Markiser skal avgrenses til dør eller vindusåpninger.*

**§ 4.7 Byggegrenser langs vassdrag** (jf. PBL § 11-9 nr. 5, PBL § 11-11 nr. 5)

Innenfor følgende byggegrenser tillates ikke bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-3, 20-4 og 20-5 med mindre annen avstand er fastsatt i reguleringsplan. Forbudet gjelder også landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruk.

- a) Langs Øyeren og Øgderen: 100 m fra vannkant ved normalvannstand målt i horisontalplanet.
- b) Langs andre innsjøer og tjern, samt Glomma og Heravassdraget: 50 m.
- c) Langs andre vassdrag og bekker med årssikker vannføring: 20 m.

Forbudet gjelder ikke:

- i. Fasadeendringer.
- ii. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
- iii. Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk og fiske.

**§ 4.8 Byggegrenser langs vei** (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Innenfor byggegrensene er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og l dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan.

- a) Langs E18 gjelder en byggegrense som angitt i reguleringsplan.
- b) Langs Rv22 gjelder en byggegrense på 50 meter.
- c) Langs fylkesveier som inntil 1. januar 2010 var riksveier gjelder en byggegrense på 50 meter. Dette gjelder FV115 og FV123.
- d) Langs fylkesveger som ikke tidligere har vært riksveier gjelder en byggegrense på 15 meter.
- e) Langs kommunale veier gjelder en byggegrense på 15 meter utenfor tettbebygd strøk. I tettbebyggelse er byggegrensen 6 meter.
- f) Avstanden skal regnes fra midtlinje i nærmeste kjørebane, gang- eller sykkelveg.

**§ 4.9 Parkering** (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Parkeringsplasser skal legges på egen eiendom.

Ved krav om 10 plasser eller mer skal minimum 10 % være reservert bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedatkomst.

Der det ikke er angitt annet i kommunedelplan eller reguleringsplan legges følgende normer til grunn:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	
Enebolig	Per boenhet	2		Min 2
Sekundærbolig hybel	Per boenhet	1		Min 1
Andre boligtyper	Per boenhet	1,5		Min 1
Omsorgsbolig	Per boenhet	0,2	1	Min 0,5
Forretning og kjøpesenter	Per 100 m <sup>2</sup> BRA	1	2,5	Min 3
Kontor	Per 100 m <sup>2</sup> BRA	0,2	2	Min 3
Industri, lager	Per 100 m <sup>2</sup> BRA	Løses i reguleringsplan		
Barnehage	Per ansatt	1	1,5	Min 1
	Per barn	0,15	0,25	
Grunnskole	Per ansatt	1	1,5	Min 1
	Per elev			Min 0,25

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan.

- a) Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en plass.
- b) Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jf. PBL § 11-9 nr. 3 og 4)
  - I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 prosent av alle plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.

- I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

#### Retningslinjer til § 4.9

- i. *Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplan eller situasjonsplan. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Dette må ikke redusere bevegelsehemmedes tilgang på parkeringsplasser.*
- ii. *Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller på bod/garasje avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg skal anlegges med grøntarealer og beplantning.*
- iii. *Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet.*

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

Samtlige tiltak skal planlegges og prosjekteres slik at støyforholdene (innendørs og utendørs) oppfyller de til enhver tid gjeldende lovverk og den til enhver tid gjeldende retningslinje for støy.

#### Retningslinjer til § 4.10

- a. *Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.*
- ii. *I rød støysone tillates ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i viktige fortettingsområder langs høyverdig kollektivtrasé med støynivå (Lden) inntil 65 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot (og ha vindu mot) stille side.*

#### **§ 4.11 Luftkvalitet** (jf. PBL 11-9 nr. 6)

Samtlige tiltak skal planlegges og prosjekteres slik at luftkvaliteten (innendørs og utendørs) oppfyller de til enhver tid gjeldende lovverk.

**§ 4.12 Grunnforhold** (jf. PBL 11-9 nr. 6)

Ved etablering av nye bygge- og anleggstiltak, herunder landbrukstiltak, eller ved vesentlig endring av eksisterende tiltak, samt ved etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres. Vurderingene skal følge Veileder 7-2014 "Sikkerhet mot kvikkleireskred" eller nyere veiledere utarbeidet av NVE og ligge til grunn for gjennomføring av tiltak.

**§ 4.13 Grunnforurensing** (jf. PBL 11-9 nr. 6)

- a) Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
- b) Miljødirektoratets veiledere og databaser skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.
- c) I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

**§ 4.14 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak** (jf. PBL 11-9 nr. 3)

- a) Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal kunne redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak kan kreves etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b) For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

**§ 4.15 Høyspenningsanlegg** (jf. PBL 11-9 nr. 5)

- a) Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 – 1 a og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene mot høyspentanlegg, skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.
- b) Det er generelt byggeforbud innenfor 5 meter fra nettstasjon og 6 meter fra kraftlinjer.

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

**§ 4.16 Beskyttelse av offentlige vann- og avløpsledninger** (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Tiltak på land eller i sjø må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 m.

**§ 4.17 Overvannshåndtering** (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

- a) Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- b) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
- c) Kommunen kan ved utarbeidelse av reguleringsplan kreve at det framlegges en plan som viser løsning for håndtering av overvann.

*Retningslinje til § 4.15.*

- i. Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*
- ii. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.*

**§ 4.18 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg** (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Innenfor forbudsgrense langs vann og vassdrag tillates ikke plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, herunder campingvogner, telt og lignende.

Unntatt fra forbudet er:

- a) Plassering av campingvogner, telt og lignende på området avsatt til campingplass.
- b) Plassering av campingvogn på bebygd boligeiendom
- c) Telting som er tillatt etter friluftsløven.
- d) Konstruksjoner eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.
- e) Konstruksjoner eller anlegg som er nødvendige for landbruket eller annen stedbunden næring.



**§ 4.19 Naturmangfold** (jf. PBL 11-9 nr.6)

- a) Ved tiltak som kan berøre interesser knyttet til naturmangfold skal det gjøres en nærmere vurdering av naturmangfoldet og avbøtende tiltak skal dokumenteres.
- b) Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.

*Retningslinjer til § 4.19*

*I saker som kan berøre naturmangfoldet, skal det innhentes kunnskap om hvilke naturverdier som finnes i området, og i hvilken grad disse kan bli påvirket av aktuelle tiltak. Som minimum skal nettstedet Naturbasen.no brukes som informasjonsgrunnlag. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.*

**§ 4.20 Estetikk** (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

- a) Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses områdets bruk, struktur, og naturgitte forhold.
- b) Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

*Retningslinjer til § 4.20*

*Følgende generelle retningslinjer skal legges til grunn ved utforming og saksbehandling av tiltak.*

- i. Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger inngå. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises i tegning, 3D modell eller lignende.*
- ii. I sårbare områder og/eller på tomter som er særlig eksponert kan det kreves utarbeidet egne tomte- og uteromsanalyser som skal godkjennes av kommunen og legges til grunn ved utbygging. Med sårbare områder menes f.eks. nærhet til bevaringsverdige kulturminner, områder med biologisk mangfold og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet.*
- iii. Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur, må det redegjøres for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses til området.*
- iv. Byggverk skal planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og store fyllinger/skjæringer skal i hovedsak unngås.*

**§ 4.21 Kulturminner** (jf. PBL § 11-9 nr.7)

- a) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.
- b) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

**§ 4.22 Flomfare** (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

- a) Bygninger og anlegg ved kjente flomveier skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. «Temakart Flom» og NVE's rapport nr. 7 / 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.
- b) Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20 – 1 berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- c) Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.
- d) Forbudet gjelder ikke dersom det foreligger nærmere vurdering av flomfaren og dokumentasjon av tilstrekkelige flomsikringstiltak.

**§ 4.23 Grønnstruktur** (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

**§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL** (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10 og 11-11)

Bestemmelsene tar utgangspunkt i de seks arealformålskategoriene gitt i medhold av PBL § 11-7 nr. 1:

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
4. Forsvaret
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

**§ 5.1 Bebyggelse og anlegg** (jf. PBL § 11-7 nr. 1)

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg jf. PBL § 11-7 nr. 1, inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

- a) I områder som på plankartet er markert som eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Formålet inkluderer bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.
- b) Ved regulering eller søknad om tillatelse kan kommunen kreve utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Denne skal vise både eksisterende og planlagt terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt bruk og opparbeidelse av utearealene.

*Retningslinje til 5.1*

*Utomhusplanen bør vise:*

- i. Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
- ii. Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.*
- iii. Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.*
- iv. Adkomster.*
- v. Parkeringsareal og snuplass på egen grunn.*
- vi. Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.*
- vii. Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.*
- viii. Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.*
- ix. Håndtering av overvann.*

*Der kommunen finner det nødvendig vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.*

**§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg** (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a) I reguleringsplaner kan boligtyper og boligstørrelser fastsettes for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Befolkning- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.
- b) I boligområder i tettstedene tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 %, med mindre arealplan eller reguleringsplan har bestemmelse om høyere utnyttelsesgrad.
- c) I boligområder tillates oppført garasjer med maksimal størrelse 50 m<sup>2</sup> BYA. Mønehøyde skal ikke overstige 5 meter. Størrelse på, og utforming av,

- garasjer i boligområder skal avpasses tomtestørrelse, bygningsvolum og arkitektur på den enkelte tomt og helheten i omgivelsene.
- d) Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 6 m.
  - e) Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
  - f) Ved arealplanlegging generelt og ved planleggingen av bygg som barn og unge anvender, skal barn og unges behov være premissleverandør for utformingen. Barnerepresentanten skal delta fra start i planprosessen, og det skal dokumenteres at RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, er fulgt opp i enkeltsaker.

**§ 5.1.1.1 Leke, ute og oppholdsplasser** (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10) Alle boliger skal ha felles uteareal som i størrelse og utforming er egnet til opphold og lek for alle beboergrupper. Slike areal skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare.

I nye reguleringsplaner skal lekeareal legges inn med eget formål (SOSI 1610).

#### *Retningslinjer til § 5.1.1.1*

##### *Uteoppholdsareal på egen tomt*

- a) *Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på*
  - i. *Minimum 150 m<sup>2</sup> for frittliggende eneboliger*
  - ii. *Minimum 100 m<sup>2</sup> pr. boenhet for flermannsbolig (inntil 4 boenheter)*
  - iii. *Minimum 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet for leilighet i flermannsbolig (over 4 boenheter)*
  - iv. *Minimum 50 m<sup>2</sup> pr. sekundærbolig i enebolig*
- b) *Arealet skal avsettes på tomten boligen ligger på. Parkeringsareal, areal brattere enn 1:3 og støyutsatte områder skal ikke regnes inn som del av brukbart uteoppholdsareal.*
- c) *Minimums areal kan løses gjennom privat og felles uteoppholdsareal. For sekundærbolig skal minimum uteoppholdsareal være privat.*

##### Felles lekeplasser

- a) *Sandlekeplass med størrelse på minimum 150 m<sup>2</sup> skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Maksimalt 30 boenheter skal tilhøre lekeplassen som skal ha minimum sandkasse og sittegruppe. Nærlekeplassen bør ligge innen 50 meter gangavstand fra boenhetene.*

- b) *Nærlekeplasser med størrelse på minimum 500 m<sup>2</sup> skal avsettes i områder hvor det etableres 30 eller flere boenheter. Maksimalt 200 boenheter skal tilhøre lekeplassen, som skal inneholde minimum sandkasse 3 lekeapparater og muligheter for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende. Kvartalslekeplasser bør ligge innen 200 meter gangavstand fra boenhetene.*

#### Kvalitetskrav til felles lekeplasser

- a) *Utearealene skal fortrinnsvis legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, og det skal være hensiktsmessig forhold mellom lengde og bredde. Arealer som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen for nærlekeplasser.*
- b) *Lekeplasser skal være skjermet mot biltrafikk, støy og forurensing.*
- c) *Felles utearealer bør ligge i tilknytning til den øvrige grøntstrukturen og bindes sammen med grønne korridorer. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.*

#### **§ 5.1.2 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og 6)**

- a) Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsmål for å sikre allmenn tilgang og redusere inngrepets virkning i landskapsbildet. Ingen fritidseiendommer kan ha egen strandlinje.
- b) I områder for fritidsbebyggelse tillates ikke omdisponering av hytte til helårsbolig.
- c) Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Bebygd areal (BYA) må til sammen ikke overstige 120 m<sup>2</sup>. Uthus /anneks må ikke overstige 20 m<sup>2</sup> BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bebygde areal (BYA).
- d) Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 5,5 m målt fra eksisterende terreng.
- e) Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 14 m.
- f) Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Av dette kan inntil 10 m<sup>2</sup> være overbygd. Overbygd uteplass/terrasse/veranda skal ikke regnes med i tomtas bebygde areal (BYA).
- g) Oppføring av frittliggende terrasse/veranda tilknyttet uthus/anneks, opparbeidet uteplass og lignende tillates ikke.

- h) Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse. Svømmebasseng på fritidseiendommer tillates ikke tilknyttet offentlig nett. For andre eiendommer må det foreligge utslippstillatelse for avløpsvannet.
- i) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, trapper og levegger er ikke tillatt. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn. Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre terrengtilpassede trapper, trinn eller enkle tiltak i terrenget som er nødvendig for å sikre en god gangadkomst. Asfaltering av gangadkomst er forbudt.
- j) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde.
- k) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Store fyllinger/skjæringer tillates ikke.

#### Retningslinjer til § 5.1.2

- a) *Ved rivning av eksisterende og oppføring av nybygg/tilbygg fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.*
- b) *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m<sup>2</sup> BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.2.*
- c) *Med opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet hytte menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til hytte, eller forbundet til hytte med gangbane på inntil 5 meter lengde. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse.*
- d) *Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet.*
- e) *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

#### **§ 5.1.3 Bestemmelser for områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg** (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

- a) Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.
- b) Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafiksikker gangvei til/fra skolen og fortrinnsvis slik at det blir reell gangavstand.

**§ 5.1.4 Bestemmelser for sentrumsformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg** (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Kommunen ønsker å konsentrere handel og service i sentrum av tettstedene for å opprettholde levende sentra og utnytte effekten av at flere ærend kan gjøres samme sted. Dermed vil en unngå biltrafikk i boligstrøkene og utbygging av handelssenter utenfor tettstedene. Med forretningsvirksomhet i planbestemmelsen menes først og fremst detaljhandel i form av matvarer, klær, hvitevarer etc. Mindre servicebedrifter vil kunne tillates lagt i tilknytning til bolig i boligstrøk, men virksomhet som medfører støy og/eller annen vesentlig ulempe for naboer skal ikke tillates.

**§ 5.1.5. Bestemmelser for næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg** (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6)

- a) Olberg næringsområde (N3). Tomteinndeling og bestemmelser i reguleringsplan skal gjøre området tilpasset mindre produksjonsbedrifter med lokal tilknytning. Detaljhandel tillates ikke.
- b) Innenfor boligområder eller i nær tilknytning til boligområder tillates ikke etablering av næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for bomiljøet. I spesielle tilfeller kan næringsformål vurderes, men skal ikke være til miljøbelastning for boligområdet. Slike spesielle næringsformål kan være mindre tiltak slik som for eksempel frisørsalong i tiltakshavers egen bolig, mindre regnskapskontor og lignende.

Innenfor næringsområder skal det ikke tillates oppføring av boliger.

**§ 5.1.6 Kjøpesenter** (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Kjøpesentra med et bruksareal på mer enn 3 000 m<sup>2</sup> kan bare etableres eller utvides i områder som er spesielt utpekt i fylkesplan/fylkesdelplan og avklart i kommuneplanens arealdel. Kjøpesentra kan etableres innenfor området på Skjønhaug avmerket på plankartet med arealformål «sentrumsformål».

*Retningslinjer til § 5.1.6*

*Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller fremstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. I kjøpesenter foregår alle salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si dagligvarehandel og faghandel, inklusive plasskrevende varer.*

**§ 5.1.7 Bestemmelser om råstoffutvinning og deponi innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg** (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

- a) Stikla pukkverk:  
En utvidelse av pukkverket kan bare skje gjennom en omregulering av gjeldende reguleringsplan. Det åpnes for mottak av masser som skal benyttes til skjerming og reetablering av terreng etter avsluttet masseuttak.

Som en del av reguleringsplanen for området skal det utarbeides konsekvensutredning av planlagt aktivitet, jf. Forskrift om konsekvensutredninger. Støy, støv, transportbehov og friluftsliv skal utredes særskilt. Reguleringsplanen for området må fastsette støykrav i anleggets åpningstider, beskrive andre avbøtende tiltak i forhold til støy og støv, og fastsette drifts- og åpningstider for anlegget slik at hensynet til nærliggende bebyggelse blir ivaretatt.

#### **§ 5.1.8 Bestemmelser for områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)**

- a) På området Skolejordet (gamle Skjønhaug skole) tillates oppført tiltak forenlig med formålene offentlig eller privat tjenesteyting samt boligbebyggelse.
- b) I området Parkveien tillates oppført tiltak forenlig med formålene offentlig eller privat tjenesteyting samt boligbebyggelse.

#### **§ 5.1.9 Bestemmelser til Idrettsanlegg innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)**

##### Langsrudåsen og Båstad skytebaner.

Bygging i nærheten av skytebanene er underlagt særskilte restriksjoner pga. sikkerhet og støy. Før det kan skje en utbygging i områdene rundt skytebanene, må støysoner over 55 og 60 dBA kartlegges.

##### Jørgentvedt motorsportanlegg

Som en del av reguleringsplanen for området skal det utarbeides konsekvensutredning av planlagt aktivitet, jf. Forskrift om konsekvensutredninger. Støy, jordressurser og klimagassutslipp, herunder muligheter til å ta vare på deler av myra, skal utredes særskilt. Reguleringsplanen for området må fastsette støykrav i anleggets åpningstider, beskrive andre avbøtende tiltak i forhold til støy, og fastsette driftstider for baneanlegget slik at hensynet til nærliggende bebyggelse blir ivaretatt. Eventuell bilspportrelatert næringsvirksomhet på motorparkens område må avklares i reguleringsplan.

#### **§ 5.1.10 Bestemmelser til fritids- og turistformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og § 11-10)**

- a) På Trøgstad Fort skal forsvarets tidligere innretninger bevares som dokumentasjon på forsvarets aktivitet på Fortet. Tiltak skal forholde seg til kulturmiljøet i området.
- b) Det tillates oppført mindre bygg, tilbygg, garasjer, utsiktstårn, uteterrasse, samt tilsvarende bygg og anlegg, så sant dette ikke forringer områdets kvaliteter og byggetiltakene er i samsvar med fritids- og turistformålet.



**§ 5.2 Grønnstruktur** (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Grøntstrukturområder er viktige landskap-, turvegdrag/grøntstruktur, der bygge- og anleggstiltak utover turveier/løyper ikke bør tillates.

**§ 5.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) og LNF-areal for spredt boligbebyggelse** (jf. PBL § 11-11)

- a) Disse bestemmelsene (kap 5.3) gjelder for alle arealer som er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder i plankartet, både generelle LNF-arealer og LNF-arealer der spredt bebyggelse er tillatt.
- b) For begge kategorier av LNF er det en forutsetning for tillatelse til tiltak at bygning eller anlegg ikke:
  - I. er i konflikt med formålet bak hensynssoner eller byggegrenser,
  - II. hindrer allmenn ferdsel,
  - III. er skjemmende i naturen eller kommer i berøring med eller virker negativt på truede eller sårbare arter eller naturtyper,
  - IV. kan ha negativ virkning for kulturminner eller kulturmiljøer.
- c) Anlegg og tiltak for å tilrettelegge for allmennhetens bruk, f.eks. ski- og sykkelløyper, turveger/-stier mv. kan tillates i LNF-områdene der det ikke er i konflikt med landbruk-, natur-, kultur- eller andre friluftsinnteresser.
- d) Det tillates ikke nye næringseiendommer eller fradeling til fritidsbebyggelse eller næringsformål i strid med arealformålet.
- e) Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- f) Tiltak på fritidsbebyggelse i LNF-arealer vil kreve avklaring gjennom søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.
- g) For bestemmelse om forbud mot arbeid og tiltak innenfor byggegrensen mot vassdrag, se § 4.7.

*Retningslinjer for Landbruks-, natur- og friluftsområder (både generelle LNF-områder og LNF-spredt):*

- a) *Dersom det gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i rene LNF-områder bør materielle bestemmelser og retningslinjer som for områder avsatt til fritidsbebyggelse brukes som veiledende norm, jf. § 5.1.2*
- b) *Dersom det gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder der spredt boligbebyggelse ikke er tillatt, bør materielle bestemmelser som for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt, brukes som veiledende norm. For eksisterende boliger kan det tillates oppført mindre bygg og påbygg til eksisterende boenhet og mindre frittliggende boder/garasjer på bebygd eiendom, jf. Pbl. §§ 20-4 og 20-5. Bod/garasje skal kun være en etasje og ha maksimalt BYA 70 m<sup>2</sup> og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m og 4 m.*
- c) *Bruksendring til annet formål enn LNF kan tillates for driftsbygninger i landbruket, dersom det ikke gir vesentlige ulemper for landbruket.*

- Miljøverndepartementets veileder «Garden som ressurs» (H-2401) skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien. Dersom virksomheten eller tiltaket faller utenfor LNF-kategorien, må søknad om bruksendring behandles som en dispensasjon eller reguleringsplan.*
- d) *Ved søknad om dispensasjon for tiltak på næringsbebyggelse, forutsettes det at bebyggelsens omfang vurderes i hvert enkelt tilfelle. Utvidelsen av næringsbebyggelse bør fortrinnsvis avklares gjennom reguleringsplan med mindre det av hensyn til LNF-formålet er en fordel å unngå varig omregulering til annet formål enn LNF.*
  - e) *Tiltak som øker eiendommens bebygde areal (BYA) bør ikke tillates dersom kommunen er i tvil om eiendommen har tilstrekkelig og egnet areal til parkering og uteoppholdsareal jfr. plan- og bygningslovens § 28-7.*
  - f) *Bebygde areal (BYA) bør begrenses oppad til maks 25 % av eiendommen for fritidseiendommer med tomt mindre enn 650 m<sup>2</sup> og boligeiendommer med tomt mindre enn 1,5 daa.*
  - g) *Arealer innenfor eiendomsgrensene som er offentlig veg eller privat veg med adkomst til andre eiendommer, tas ikke med i beregningsgrunnlaget.*

### **§ 5.3.1 Bestemmelser for landbruksbebyggelse** (jf. PBL § 11-11 nr.1)

- a) *Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal kunne dokumenteres.*
- b) *Ny landbruksbebyggelse, inklusive våningshus og kårbolig, skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og utformes i harmoni med øvrig bebyggelse på eiendommen. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å være forsvarlig ut fra jordvern hensyn, og/eller bo- og driftsmessige forhold, kan kommunen kreve annen plassering.*
- c) *Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.*
- d) *Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftstinteresser.*

#### *Retningslinjer til § 5.3.1*

- i. *Ved vurderingen av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, skal det legges avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen.*
- ii. *Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte*
- iii. *Masseuttak tillates kun i det omfang som er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei*
- iv. *Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar*

**§ 5.3.2 Bestemmelser for boliger i LNF-areal for spredt boligbebyggelse (jf. PBL § 11-11 nr. 2)**

- a) I LNF-områder der spredt boligbygging kan tillates, kan det bygges inntil 29 boliger spredt i planperioden på 12 år, tilsvarende 10 % av total, stipulert boligbygging for kommunen.
- b) Fradeling til og oppføring av spredt bebyggelse kan bare tillates dersom den fradelte tomte ikke:
  - I. Ligger nærmere enn 100 meter fra naturreservat og offentlige friområder.
  - II. Ligger innenfor byggegrensen langs vassdrag, jf. § 4.7.
  - III. Stenger trekkveier for hjortevilt eller splitter opp viktige viltområder.
  - IV. Stenger eller ligger nærmere enn 10 meter til naturlige utfartsårer/stier til naturområder.
  - V. Ødelegger eller virker skjemmende på automatisk fredete kulturminner, etter-reformatoriske kulturminner eller verdifulle kulturlandskap/sårbare landskapsrom. Alle tiltak som er nærmere enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner skal sendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
  - VI. Ligger i tilknytning til en ravine, med mindre det er i direkte sammenheng med eksisterende bebyggelse.
- c) I områder avsatt til spredt boligbygging kan enkeltboliger oppføres etter ordinær byggesøknad.
- d) Det tillates ikke fradelt boligtomter på over 3 dekar. Spredt utbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss. I særlige tilfeller kan maksimumsregelen fravikes.
- e) Spredt utbygging i LNF-områder tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark.
- f) Ved spredt utbygging skal utbygger bekoste vannforsyning i sin helhet. Utslippet må godkjennes av kommunen. Kommunen kan nekte spredt utbygging i områder der resipienten er sterkt belastet.

**§ 5.4 Bruk og vern av vann og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 3 og 5)**

Tiltak i vann og vassdrag som hindrer allmenhetens rett til ferdsel, er ikke tillatt.