

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kap I Generelle bestemmelser

§ 1 Planstatus

Gjeldende kommunedelplaner og reguleringsplaner går foran kommuneplanens arealdel.

Ved konflikt mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før 1980 gjelder reglene i kommuneplanens arealdel.

§ 2 Utforming/estetikk, pbl § 11-9

- a. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Byggverk skal ikke gis en plassering og utforming som kan virke skjemmende på omgivelsene.
- b. Ved endringer og oppussing av bevaringsverdig bebyggelse kan kommunen kreve at byggets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.
- c. For tiltak som bryter horisontlinjer og landskapstrekk, eller som får særlig fjernvirkning eller lokalisering som landemerke, skal tiltakshaver la utarbeide særskilt analyse som gjennomgår tiltakets estetiske følger.

§ 3 Tilgjengelighet og universell utforming

Ved planlegging, bygging og opparbeiding skal prinsippet om universell utforming legges til grunn, jf. lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne og plan- og bygningsloven.

§ 4 Støy

Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan nær støykilde skal det foretas støyberegninger.

§ 5 Beredskap

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det foretas grunnundersøkelser dersom grunnforholdene ikke er tilstrekkelig avklart med tanke på blant annet forurenset grunn, ras/skred, radon, kvikkleire, flom og erosjon.

Dersom det er behov for sikringstiltak skal dette være etablert før byggetiltak kan igangsettes.

§ 6 Barn og unges interesser

Kommunen skal organisere planprosesser slik at barn og unge og kommunens barnerepresentant blir involvert i planprosessen. Kommunen skal sørge for å følge opp de Rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

§ 7 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) Uteoppholdsareal skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning. Lekearealer skal avskjermes mot trafikk. Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

Følgende opparbeidede uteareal skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i TEK10 § 8-2:

- a) uteareal for allmennheten
 - b) felles uteareal for større boligområde
 - c) uteareal for boligbygning med krav om heis
 - d) uteareal for byggverk for publikum
 - e) uteareal for arbeidsbygning
- b) Før brukstillatelse / ferdigattest gis for nye boliger, skal nødvendig areal for uteoppholdsareal og lekeplass som angitt være sikret og opparbeidet. Eksisterende anlegg som hevdes å dekke behovet skal dokumenteres.
- c) Omdisponering av arealer som i planer er avsatt til lekeplasser og uteoppholdsareal tillates bare når det skaffes fullverdig erstatning.
- d) For hver boenhet skal det være minimum 50 m² (målt i horisontalplanet) uteoppholdsareal på egen eiendom. Alternativt kan kravet til eget uteoppholdsareal dekkes ved opparbeidelse av fellesareal som tilhører flere boenheter. Det skal da settes av minimum 10 m² / boenhet, dog ikke mindre enn 200 m² til sammen.
- e) For nye boligområder med 19 eller færre boliger skal det settes av minimum 60 m² til nærlekeplass. For nye større boligområder skal det for hver gruppe mellom 20-150 boliger settes av minimum 2000 m² (målt i horisontalplanet) til kvartalslekeplass. Eldre boliger som inngår i felt med ny bebyggelse skal telles med.
- f) Felles for nær- og kvartalslekeplass er at den skal ha lett og trafikksikker atkomst fra, og ligge sentralt i forhold til, de boligene den skal betjene. De skal ha solrik plassering og være skjernet for sterk vind, forurensning, støy over 55 dBa og trafikkfare. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som leke- eller uteoppholdsareal med mindre de er en del av spesielle konstruksjoner (for eksempel akebakke/ sklie), dog slik at kun 20 % av arealet kan inngå i slik spesiell konstruksjon.
- g) På kvartalslekeplassene skal minimum 800 m² av arealet være egnet til ballspill med gress-, asfalt- eller grusdekke. Arealet kan deles opp i mindre deler á minimum 500 m² dersom terreng eller andre forhold gjør dette nødvendig.

§ 8 Avstand

a) Til vei:

Byggegrense mot vei reguleres i reguleringsplan. Der byggegrense ikke er regulert gjelder veilovens bestemmelser eller særskilte bestemmelser gitt av annen kompetent veimyndighet.

Byggegrense mot vei gjelder uavhengig av andre bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

b) Til jernbane:

Det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

Kjøreveiens eier kan pålegge eier av naboeiendom, eller rettighetshaver til slik eiendom, å fjerne trær og annen vegetasjon innen 30-meters grensen som nevnt i første ledd når hensynet til togfremføringen eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det. Etterkommes ikke pålegget, kan kjøreveiens eier selv besørge vegetasjonen fjernet.

Eier eller rettighetshaver har krav på vederlag etter skjønn for skade og ulempe som følger av tiltak som nevnt i annet ledd, samt eventuelle utgifter forbundet med dette. Dersom det i tide er gitt skriftlig beskjed om at planting innenfor 30-meters grensen ikke skal skje, har eier eller rettighetshaver ikke krav på vederlag.

Ved etablering av nye byggeområder i nærheten av planoverganger vil det kreves utført en risikoanalyse ved oppstart av regulering med tanke på økt mengde trafikk over plaoverganene.

c) E18:

All byggeaktivitet, som ikke går under plan- og bygningslovens § 20-3 og SAK § 4-1, innenfor hensynssonen langs E18 er søknadspliktig.

§ 9 Vassdrag

Langs Hobølelva og Mjær er utbygging og fradeling til utbyggingsformål ikke tillatt nærmere enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved normalvannstand.

På grunn av den økte mengden nedbør og økte faren for erosjon er utbygging og fradeling til utbyggingsformål ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra små vassdrag.

§ 10 Tilknytningsplikt fjernvarme

Hvis et byggverk skal oppføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme kan kommunen kreve at byggverket skal knyttes til fjernvarmeanlegget.

Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Kap II Bygeområder

§ 11 Plankrav

I bygeområdene B1-B8, N1-N3, samt i bygeområder for framtidig offentlige formål og framtidige friområder/idrett, kan arbeid og tiltak som er nevnt i pbl §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike tiltak, ikke skje før det foreligger reguleringsplan, jfr. pbl § 12-1.

§ 12 Forutsetninger for utbygging

- I bygeområdene B1-B8, N1-N3 og i bygeområder for framtidig offentlige formål og framtidige friområder/idrett, kan utbygging ikke skje før nødvendige tekniske anlegg som veg, gang-/sykkelveg, vannforsyning, avløpsanlegg og elektrisitetsforsyning er tilfredsstillende etablert.
- I bygeområder for bolig, B1-B8, må i tillegg helse- og sosialtjeneste, barnehage og skole ha tilstrekkelig kapasitet.
- For større utbyggingsprosjekter stilles det krav om at en overordnet plan for overvannshåndtering foreligger før utbygging kan igangsettes.

§ 13 Bygeområde for bolig

Bygeområder for bolig kan bygges ut i henhold til følgende rekkefølgebestemmelser:

Boligområder	Rekkefølgebestemmelser		
	2015-2026	2026-2034	2034-2050
B1 Øyen nordre	45 daa		
B3 Brødholt	248 daa		
B5 Furulund	60 daa		
B6 Knapstad vestre	61 daa		
B7 Ringvoll	75 daa	25 daa	61 daa
B8 Solberg	146 daa	119 daa	371 daa
B2 Tomter byggefelt II	9 daa	19 daa	
B4 Thonsåsen			222 daa

I bygeområde for bolig gjelder følgende dersom annet ikke er fastsatt i andre bestemmelser i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan:

- Minimum størrelse på fradelte eiendom 600 m² og maks 2500 m².
- Eiendommene kan bebygges med småhus med inntil 2 boenheter i hver. I tillegg tillates én utleiedel per hoveddel.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25% eller BYA = 300 m².
- Maksimal gesimshøyde for boliger uten underetasje er 6 m og maksimal mønehøyde 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. For boliger med underetasje er maksimal gesims- og mønehøyde hhv 7 m og 9 m fra underliggende planert terreng.
- Det tillates oppføring av garasje/uthus i én etasje med bebygd areal opp til 50m². Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje kan plasseres én meter fra nabogrense.
- Det skal anordnes parkeringsplass for 2 biler per hoveddel og 1 bil per utleiedel.

- g) Bestemmelser om garasje kan fravikes ved oppføring av garasjeanlegg for flermannsboliger.

Følgende bestemmelser gjelder for spesialområde – sikringsområde sone 3 i Reguleringsplan for Svigebøl/Jaren:

- a) I spesialområde - sikringsområde (sone 3) kan det oppføres tilbygg på eksisterende bolig.
- b) Garasje i én etasje opp til BYA = 50 m² kan oppføres på eiendommer med eksisterende boligbebyggelse.

§ 14 Byggeområde for næring

Det kan ikke etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m² i kommunen.

§ 15 Mindre byggearbeider

Henviser til plan- og bygningslovens § 20-5 tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

§ 16 Fritidsbebyggelse

Det er kun tillatt å oppføre ny fritidsbebyggelse i hytteområdene Laasken og Brånen.

Følgende bestemmelser erstatter bestemmelser til reguleringsplan for Laasken og reguleringsplan for Brånen:

- a) Bebyggelsen skal være åpen og grad av utnyttning må ikke overstige %-BYA = 15 %.
- b) Det kan føres opp inntil to bygninger på en enkelt eiendom. Forutsatt oppfylt punkt a), kan bebyggelsen ha et samlet bruksareal på inntil 80 m², hvorav bod/uthus maksimalt kan utgjøre 25 m².
- c) Bebyggelsen på en eiendom skal ikke kunne fungere som to selvstendige bruksenheter.
- d) Bebyggelsen oppføres uten takopplett/ ark. Hyttene kan godkjennes med underetasje der terrenget tilsier det. Bruksareal i kjeller tillates ikke.
- e) Hyttene må ikke ha takvinkel brattere enn 35 grader. Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde 5 m fra opprinnelig terreng for hytter uten underetasje og hhv 4,5 m og 6 m fra planert terreng for hytter med underetasje.
- f) Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omgivelsene i valg av hustype, farge og materialbruk. Fasadelengde over 10 m skal deles opp/ forskyves horisontalt og/eller vertikalt for å unngå en dominerende virkning på omgivelsene. Framtredende plassering, eksempelvis oppå en høyde, skal unngås om det er mulig på gjeldende eiendom.

- g) Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller større enn, ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.
- h) Bruksendring fra hytte til bolig er ikke tillatt.
- i) Avstand fra hytte til eiendomsgrense skal være minst 4 m og avstand fra frittliggende bod/uthus skal være minst 1 m.
- j) Er det atkomstveg helt fram til eiendommen, kan det opprettes biloppstillingsplass på egen eiendom minst 5 m fra midtlinje veg. For resterende bebyggelse skal felles biloppstillingsplasser benyttes. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier, eller anlegge nye veier og parkeringsplasser.
- k) De enkelte hytteeiendommer tillates ikke inngjerdet.
- l) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- m) Det kan gis tillatelse til installering av biologisk klosett eller annen løsning som kan godkjennes av kommunen. Vannklosett tillates ikke. Dersom hyttene har/ får innlagt vann (utvendig vannkran faller utenom), skal de ha godkjent avløpsløsning/reanseanlegg for gråvann.
- n) Avfall skal kildesorteres og tømmes på steder angitt av kommunen.

Kap III Landbruk-, Natur- og Friluftsområder (LNF)

§ 17 Stedbunden næring

I LNF-områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet knytter seg til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av gårdens eget ressursgrunnlag vil også inngå i landbruksbegrepet. For en nærmere spesifisering vises til veilederen Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss.

Tillatelse til oppføring av kårbolig kan tillates når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til driften av gården. Bolig nr to skal da plasseres i tilknytning til gårdens tun og ikke overstige 120 m².

Det er ikke tillatt å oppføre nye boliger i LNF-område.

§ 18 Spredt boligbebyggelse, S1-S4

Det tillates spredt boligbygging i Hobøl kommune. Det kan bygges inntil fem boliger i året til sammen fordelt på de fire områdene satt av til spredt boligbygging. Det tillates fradelt én eiendom på S1, én eiendom på S2, to eiendommer på S3 og én eiendom på S4 i året. Dersom maks antall tillate fradelinger på et område ikke brukes i løpet av ett år, vil det kunne tillates én ekstra fradeling på de andre områdene. Dette vil avgjøres ved årets slutt, og «førstemann til mølla»-prinsippet gjelder.

Ved oppføring av bebyggelse ved spredt boligbygging gjelder følgende:

- a) Fradeling til spredt boligbygging kan bare tillates dersom den fradelte tomte ikke:
 - stenger eller ligger nærmere enn 10 meter til naturlig utfartsårer/stier til naturområder.
 - ødelegger eller virker skjemmende på automatisk fredete kulturminner, etterformatoriske kulturminner eller verdifulle kulturlandskap/sårbare landskapsrom.
 - ligger i tilknytning til en ravine, med mindre det er i direkte sammenheng med eksisterende bebyggelse.
- b) Boligene og tilførselsvei tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark.
- c) På grunn av risikoen for kvikkleireras skal det foretas grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger før utbygging på løsavsetninger under marin grense kan finne sted.
- d) Boligene skal lokaliseres i tilknytning til privat veg og benytte felles eksisterende avkjørsler. Tilknytningsveg over 50 m tillates ikke. Utvidet bruk av avkjørsler til statlig veg skal godkjennes av Statens vegvesen i hver enkelt sak. Det henvises til Statens Vegvesens Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveger (2010).
- e) Boligene skal ha tilfredsstillende vanntilførsel og anlegg for rensing av avløpsvann. Dersom det er, eller bygges, kommunalt avløpsnett i rimelig nærhet til boligene, skal boligene tilkobles dette uavhengig av forholdene ellers.
- f) Eiendommen kan bebygges med én enebolig. Eneboligen kan oppføres med inntil én utleiedel.
- g) Minimum størrelse på fradelt eiendom 800 m² og maks 2000 m².

- h) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 30, maksimum BYA = 300 m².
- i) Maksimal gesimshøyde for boliger uten underetasje er 6 m og maksimal mønehøyde 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. For boliger med underetasje er maksimal gesims- og mønehøyde hhv 7 m og 9 m fra underliggende planert terreng.
- j) Det tillates oppføring av én garasje eller ett uthus i én etasje med bebygd areal opp til 70m². Garasje i én etasje med bebygd areal på inntil 50 m² kan plasseres én meter fra nabogrense. Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng for garasje.
- k) Det skal anordnes parkeringsplass for 2 biler per hovedboenhet og 1 bil per utleiedel. Minimum 18 m² per parkeringsplass.

Det kan fradeles fem tomter til sammen i områdene for spredt boligbygging i året. Det er bare anledning til å fradele én tomt i året fra hver eiendom.

Ved fradeling til boligeiendom i LNF-område må søknad om oppføring av bolig komme inn til bygningsmyndigheten innen tre år fra vedtaket om fradeling. Etter tre år vil det være behov for ny søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig i LNF-område.

For mer utdypende bestemmelser om boligbygging og fradeling i LNF-området, se vedlegg 1.

Hensynet til bestemmelsens § 9 om byggeforbud i 100-metersbelte nær Hobølelva og Mjær, og 20 meter fra mindre vassdrag skal ivaretas.

Kap IV Hensynssoner

§ 19 Hensynssoner; bestemmelser og formål

Det er fastsatt 12 hensynssoner i planen:

- H560_1 Sone med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø.
Hensynssonen skal ivareta Hobøelvas verdi for friluftsliv og naturmangfold gjennom å sikre muligheten for naturlig utvikling i fremtiden. Tiltak eller aktiviteter, for eksempel byggetiltak eller liknende, som hindrer meandrering eller direkte påvirker elvas naturverdier negativt, skal unngås.
Hensynssonen utgjør også en del av kommunens del av et regionalt viktig vilttrekk. Det kan derfor ikke tillates tiltak eller aktiviteter som er barriereskapende, for eksempel gjerder, veier eller liknende, uten viltpassasjer.
- H530_2 Sone med særlige hensyn til friluftsliv.
Hensynssonen skal ivareta kommunens store skogområder og de tilhørende verdier for friluftsliv og naturmangfold. Tiltak eller aktiviteter etter pbl §§ 20-1 og 20-2 som vil kunne dele opp områdene eller negativt påvirke områdenes verdier skal derfor unngås.
- H530_3 Sone med særlige hensyn til friluftsliv.
Hensynssonen skal ivareta kommunens store skogområder og de tilhørende verdier for friluftsliv og naturmangfold. Tiltak eller aktiviteter etter pbl §§ 20-1 og 20-2 som vil kunne dele opp områdene eller negativt påvirke områdenes verdier skal derfor unngås.
- H570_4 Sone for bevaring kulturmiljø.
Hensynssonen skal ivareta kulturlandskapet ved Hobøl kirke. Kirken ligger høyt og fritt i terrenget - slik som navnet Hobøl (den høytliggende boligen) sier det. Tiltak eller aktivitet som direkte eller gjennom fjernvirkning påvirker de ønskede verdier negativt skal derfor unngås.
Områder vist som hensynssone kulturmiljø i plankartet er tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke tillatt dersom det forringer de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til hensynssonen. Elementer som åpne bekker, steingjerder, spesielle trær eller andre kulturlandskapselementer skal i størst mulig grad bevares.
- H570_5 Sone for bevaring av kulturmiljø
Hensynssonen skal ivareta området rundt Vestre Bråte. Tiltak eller aktivitet som direkte eller gjennom fjernvirkning påvirker de ønskede verdier negativt skal derfor unngås.
Områder vist som hensynssone kulturmiljø i plankartet er tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke tillatt dersom det forringer de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til hensynssonen. Elementer som åpne bekker, steingjerder, spesielle trær eller andre kulturlandskapselementer skal i størst mulig grad bevares.
- H560_6 Sone med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø.
Hensynssonen skal ivareta Hobøelvas verdi for friluftsliv og naturmangfold gjennom å sikre muligheten for naturlig utvikling i fremtiden. Tiltak eller aktiviteter, for eksempel byggetiltak eller liknende, som hindrer meandrering eller direkte påvirker elvas naturverdier negativt, skal unngås.

- H560_7 Sone med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø.
Hensynssonen skal ivareta Hobøelvas verdi for friluftsliv og naturmangfold gjennom å sikre muligheten for naturlig utvikling i fremtiden. Tiltak eller aktiviteter, for eksempel byggetiltak eller liknende, som direkte påvirker elvas naturverdier negativt, skal unngås.
- H370_8 Faresone høyspenningsanlegg.
Innenfor hensynssonen tillates ikke bebyggelse til varig opphold. All bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal på forhånd godkjennes av netteier.
- H370_9 Faresone høyspenningsanlegg.
Innenfor hensynssonen tillates ikke bebyggelse til varig opphold. All bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal på forhånd godkjennes av netteier.
- H370_10 Faresone kvikkleire.
Innenfor hensynssonen tillates ikke bebyggelse uten at det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet etter reglene i byggt teknisk forskrift (TEK 10).
- H370_11 Faresone kvikkleire.
Innenfor hensynssonen tillates ikke bebyggelse uten at det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet etter reglene i byggt teknisk forskrift (TEK 10).
- H210-11 Støysone ved skytebane.
Støysone rundt skytebanen ved Haslerud. Støysonen er en rød sone jfr. Retningslinje T-1442. Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål, og det tillates ikke etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager i sonen.
- H210-12 Støysone ved skytebane.
Støysone rundt skytebanen ved Sørli. Støysonen er en rød sone jfr. Retningslinje T-1442. Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål, og det tillates ikke etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager i sonen.

Vedlegg 1: Utfyllende bestemmelser for bygging og fradeling i områder for spredt boligbygging i LNF-områder.

Det henvises til kommuneplanens § 18.

Utfyllende bestemmelser for behandling av bygge- og fradelingsaker i områder for spredt boligbygging i LNF-områder:

- § 1 Det kan oppføres fem boliger og fradeles fem eiendommer til sammen på områdene for spredt boligbygging i året. Byggesøknadene og fradelingssøknadene får prioritet etter som de blir stemplet inn. Dersom fem byggesaker/fradelingssøknader allerede er kommet inn i et kalenderår, vil resterende byggesøknader/fradelingssøknader bli satt på venteliste til påfølgende år. Når ventelistene er fylt opp med fem saker, vil resterende søknader få avslag. Ubrukte fradelinger vil overføres til påfølgende år. Maks fem ubrukke fradelinger kan overføres.
- § 2 Det er bare anledning til å fradele 1 tomt i året fra hver eiendom.
- § 3 Tiltakshaver må kunne vise til at det er fremgang i saken. Dersom informasjon mangler vil tiltakshaver få 3 måneder på seg til å skaffe til veie den etterspurte dokumentasjonen. Hvis dette ikke blir gjort, vil saken miste plassen i køen, med mindre det kan dokumenteres at det er skjellig grunn til forsinkelsen.
- § 4 Saker som gjelder andre formål enn bygging av bolig, omfattes ikke av kommuneplanens § 11 og retningslinjene her.
- § 5 Ved behandling av fradelingsaker skal parsellenes utforming og beliggenhet vurderes opp mot eventuell senere fradeling og boligbygging. Utforming og beliggenhet må ikke være til hinder eller nevneverdig ulempe for videre fradeling og utbygging av området.
- § 6 Ved behandling av byggesaker skal plassering av boligen og andre bygninger på eiendommen vurderes opp mot eventuell senere fradeling og boligbygging. Plasseringen må ikke være til hinder eller nevneverdig ulempe for videre utbygging av området.

Vedlegg 2: Utfyllende bestemmelser for tolking av møne- og gesimshøyde.

§ 1 Administrasjonen har myndighet til å vurdere og å avgjøre hvorvidt det ved oppføring av bygning med flatt tak/pulttak skal kunne bygges inntil 1,5 m over regulert gesimshøyde.

§ 2 Administrasjonen kan vurdere å se bort fra ark/oppløft som ikke er bredere enn 1/3 av fasadelengden ved fastsetting av gesimshøyde.

Vedlegg 3: Veiledende retningslinjer ved saksbehandling av søknad om tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område.

På eiendommer med eksisterende bolig beliggende i område avsatt til landbruk, natur og friluftsliv tillates en normal utvikling av boligtomten. Ved tilbygg og påbygg av bolig, samt tilbygg og oppføring av garasje gjelder:

- a) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 30% eller BYA = 300 m².
- b) Maksimal gesimshøyde for boliger uten underetasje er 6 m og maksimal mønehøyde 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. For boliger med underetasje er maksimal gesims- og mønehøyde hhv 7 m og 9 m fra underliggende planert terreng.
- c) Det tillates oppføring av garasje/uthus med samlet bruksareal på inntil 70m².
- d) Det tillates utbedring av avløpsanlegg på eksisterende boligeiendom.