



LUNNER
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2013-2024

Bestemmelser og retningslinjer

*Vedtatt: 24.10.2013, sak 83/13
Mindre endring vedtatt: 4.9.2014, sak 91/14
Justert tekst for delområde 2D: vedtatt 16.10.2014, sak 122/14*

Referanse: 13/516-217
Sakstittel: Revisjon av kommuneplan for Lunner, Samfunnsdel og arealdel
2013-2024

Innholdsfortegnelse

Del 1. Bestemmelser	4
§ 1 Generelle bestemmelser	4
§ 1.1 Utbyggingsavtaler	4
§ 1.2 Krav til vannbåren varme.....	5
§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser	5
§ 1.3.1 Rekkefølgebestemmelser for utbygging på Harestua og Grua	5
§ 1.3.2 Rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur	5
§ 1.4 Universell utforming/krav til tilgjengelighet	6
§ 1.5 Leke-, ute- og oppholdsarealer.....	6
§ 1.6 Skilt- og reklameinnretninger	7
§ 1.6.1 Plassering	7
§ 1.6.2 Utforming	7
§ 1.6.3 Søknadsplikt	8
§ 1.7 Lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg	8
§ 1.8 Byggegrenser langs riks- og fylkesvegnettet	8
§ 1.9 Byggeforbud langs vassdrag	9
§ 2 Bebyggelse og anlegg	9
§ 2.1 Plankrav	9
§ 2.1.1 Generelt plankrav	9
§ 2.1.2 Plankrav ved råstoffutvinning	9
§ 2.1.3 Unntak fra plankrav.....	10
§ 2.2 Utbyggingsvolum og estetikk.....	10
§ 2.2.1 Generelt	10
§ 2.2.2 Parkeringskrav	10
§ 2.2.3 Boligbebyggelse	11
§ 2.2.4 Fritidsbebyggelse	12
§ 2.2.5 Sentrumsformål, forretninger, næringsbebyggelse	14
§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15
§ 3.1 Plankrav	15
§ 4 Grønnstruktur - naturområde	15
§ 5 Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)	16
§ 5.1 Kantsoner langs vassdrag	16
§ 5.2 Landbruksbebyggelse.....	16
§ 5.3 Kårboliger	16
§ 5.4 Omfang, lokalisering og utforming av spredt boligbebyggelse.....	16
§ 5.5 Omfang, lokalisering og utforming av spredt fritidsbebyggelse	17
§ 5.6 Omfang, lokalisering og utforming av spredt næringsbebyggelse.....	17
§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	18
§ 6.1 Miljøkvalitet i vassdrag	18
§ 6.2 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag	18
§ 7 Bestemmelser om forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid	19
§ 7.1 Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	19

§ 7.1.1 Flom/flomskred	19
§ 7.1.2 Skred	19
§ 7.1.3 Overvann	19
§ 7.1.4 Støy	20
§ 7.1.5 Grunnforurensing	20
§ 7.1.6 Radon	20
§ 7.2 Avsetting av areal til offentlig eller privat tjenesteyting	20
§ 7.3 Naturmangfold	20
§ 7.4 Avkjørsler og kryss	20
§ 7.5 Krav til 3D-modell	20
§ 7.6 Krav til reguleringsplan for Lunner pukkverk	20
§ 7.7 Andre krav	21
§ 8 Bestemmelser til hensynssoner	21
§ 8.1 Sikring-, støy- og faresoner	21
§ 8.1.1 Støysoner	21
§ 8.1.2 Skredsoner	21
§ 8.1.3 Høgspent	21
§ 8.1.4 Grunnforurensing	21
§ 8.2 Sone for båndlegging	22
§ 8.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven	22
§ 8.3 Sone for gjeldende reguleringsplaner	22
 Del 2. Retningslinjer for hensynssone bevaring av kulturmiljø	25
 Del 3. Retningslinjer for dispensasjonspraksis	25
1. Dispensasjonshøring til regionale myndigheter	25
2. Etablering av nye boligeiendommer og bygging av bolig på eksisterende ubebygde boligtomter i LNF-områder	26
3. Bygging av bolig nr.2 på landbrukseiendommer der det ikke er behov for kårbolig	27
4. Etablering av fritidsbolig på eksisterende ubebygde tomt i LNF-område	27
5. Tomtestørrelse ved fradeling av nye tomter	28
6. Vassdragsnære områder	28
7. Etablering av nye vegger og parkeringsplasser	28
8. Mindre tiltak på vegnettet, herunder busslommer	29
 Del 4. Retningslinjer for hvilke utbyggingssaker som skal oversendes kulturminnemyndighetene	29

Del 1. Bestemmelser

§ 1 Generelle bestemmelser

Lovhjemmel: pbl § 11-9

Bestemmelsene i § 1 gjelder uavhengig av arealformål. Bestemmelsene tilhører plankart datert 24. oktober 2013.

Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel med plankart, tematiske hensynssonekart, bestemmelser og retningslinjer er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) rettslig bindende for all arealbruk i Lunner kommune, med unntak av de områder der eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, jf. pbl § 11-8, 3. ledd bokstav f). Disse områdene framgår som hensynssoner på plankartet.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommuneplanen er vedtatt, gjelder foran kommuneplanen, jfr. pbl § 1-5, 2. ledd.

Forholdet til jordloven

Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for nye utbyggingsområder inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.

§ 1.1 Utbyggingsavtaler

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 2

I bygge- og næringsområder vist på kommuneplanens arealplankart må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging, jf. kommunestyrevedtak 45/06 av 29.6.2006 og pbl § 17-2.

For boligområder gjelder dette for samlet utbygging av mer enn 4 boenheter. Utbyggingsavtalene skal sikre anlegg av infrastruktur slik som veg, gatelys, tilrettelegging for bruk av bioenergi, gang- og sykkelveger, grøntstruktur, skiløyper og lignende. Utbyggingsavtalen kan også inneholde bestemmelser om andel boliger tilpasset personer med spesielle behov og lignende, og/eller kommunens rett til å kjøpe slike boliger.

For næringsområder skal utbyggingsavtalene sikre teknisk infrastruktur slik som veg, vann, avløp, fjernvarmenett/nærvarmenett, fortauer, gang- og sykkelveger, belysning, bruer, flomsikringstiltak, grønnstruktur og andre tiltak for å sikre gjennomføring av planen i tråd med kommune(del)- og reguleringsplanenes intensjoner. Det kan også avtales andre forhold som miljøtiltak, kriminalitetsforebyggende tiltak og utbyggingstakt/rekkefølge.

Ved vurdering av den finansiering som utbygger skal stå for, legges prinsippet om forholdsmessighet til grunn. Utbygger skal ikke finansiere annet enn den forholdsmessige delen som utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

Opparbeidelsesplikten for veg-, vann- og avløpsanlegg som følger av § 18-1 i plan- og bygningsloven er fullt ut gjeldende. Eventuelle midler som innbetales

kommunen som resultat av forhandlinger etter pkt. skal avsettes på eget fond øremerket infrastrukturiltak som nevnt i den enkelte utbyggingsavtale. Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt overfor planmyndigheten om planlegging/utbygging av et område eller prosjekt. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres og helst sammen med forhåndsvarsling av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen forhandles fram av rådmannen parallelt med utarbeidelse av reguleringsplanforslaget, og legges ut til offentlig ettersyn sammen med planen. Avtalen underskrives før kommunestyrebehandlingen av planen med forbehold om rettsgyldig reguleringsplan. For større, spesielle utbyggingstiltak, også næringsutbygginger, kan det legges fram egen sak om tillegg til bestemmelsene over.

§ 1.2 Krav til vannbåren varme

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 3

For nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m² og nye boligprosjekter med flere enn seks boenheter krever kommunen at det tilrettelegges for vannbåren varme, jfr. pbl § 27-5.

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.4

§ 1.3.1 Rekkefølgebestemmelser for utbygging på Harestua og Grua

På Harestua skal boligområder bygges ut i følgende rekkefølge:

1. Boliger innenfor områdereguleringsplan for Harestua sentrum
2. Område 7H
3. Område 7K

På Grua skal boligområder bygges ut i følgende rekkefølge:

1. 2D, 76B-1, 76B-2
2. 31

Øvrige områder bygges ut uavhengig av denne rekkefølgen.

§ 1.3.2 Rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur

Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anleggsformål (eksisterende og nye) kan ikke finne sted før følgende tekniske anlegg er etablert:

- Trafikksikker atkomstveg, herunder trafikksikker planovergang, og trafikksikker avkjørsel/kryss.
- Avkjørselstillatelse.
- Vann og avløp.
- Elektrisitetsforsyning og renovasjon.
- Leke- og aktivitetsområder, iht. planbestemmelser i § 1.11 Leke-, ute-, og oppholdsarealer.
- Det må etableres trafikksikker skoleveg mellom bolig og skole når avstanden er mindre enn 4km. For øvrig må det være trafikksikker skoleveg mellom bolig og nærmeste bussholdeplass. Dette kan gjøres i form av tiltak på vegen eller ved etablering av gang-/sykkelveg.

Før område 2D på Grua kan bygges ut, må kryss fv16xNysetervegen utbedres.

Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anleggsformål (eksisterende og planlagte) kan ikke finne sted før kommunen har vurdert skole- og barnehagekapasitet og gitt klarsignal til bygging. For områder med krav til reguleringsplan, skal vurderingen foreligge før planen legges ut til offentlig ettersyn.

§ 1.4 Universell utforming/krav til tilgjengelighet

Lovhjemmel: pbl §§ 1-1, femte ledd og 11-9 nr.5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektlegges at alle boliger, offentlige bygg, næringsbygg, fellesområder og utearealer skal kunne brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for senere tilpassing eller spesiell utforming. For prosjekter med åtte boliger eller flere skal minimum 50 % av boligene tilfredsstillende krav til tilgjengelighet.

For prosjekter med færre enn åtte boliger skal det synliggjøres hvordan deler av bebyggelsen på sikt kan tilfredsstillende krav til tilgjengelighet.

Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger.

§ 1.5 Leke-, ute- og oppholdsarealer

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

I boligområder skal lekeplasser opprettholdes eller etableres i samsvar med tabellen nedenfor.

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass med ball-løkke
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Nær inngangsdør. Maks. 50m	Maks. 150m. Trafikksikker adkomst	Maks. 500m. Trafikksikker atkomst
Boliger pr. lekeplass	Maks. 30 Min. 5 boenheter	Maks. 150 boenheter	Maks. 200-500 boenheter
Størrelse	150 m ²	1.500 m ² Evt. 3 x 500 m ² Evt. tilknyttet barnehage	Min. 5.000 m ² Evt. tilknyttet skole.

Bakgrunnsstøy skal holde seg innenfor kravene i TEK10, dvs. ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder og 60 dB(A) for eksisterende områder. Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.

For annen bebyggelse enn boliger, skal det opparbeides uteplass ved inngangsdør.

§ 1.6 Skilt- og reklameinnretninger

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

§ 1.6.1 Plassering

Det skal brukes maksimalt ett fasadeskilt pr. virksomhet. I tillegg kan det der det ligger til rette for det, oppføres ett uthengsskilt som skal være tilpasset gående.

Takskilt og skilt på gesims er ikke tillatt.

Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilarer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke.

Skilt skal tilfredsstillere kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av uterom og gater.

Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer tillates ikke. Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser kan tillates.

Bevegelige lys og bevegelige skilt tillates ikke. Digitale tavler kan godkjennes når disse ivaretar trafikksikkerheten og er beregnet for de gående.

Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt det ikke er godkjent i egen plan. Reklamen skal være rettet mot gående. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid.

§ 1.6.2 Utforming

Frittstående skilt/ID-mast

I tettbygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID-mast ha en høyde på maks 7,0 m over terreng, en bredde på inntil 1,3 m og en samlet skiltflate på inntil 4 m².

Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i h.h.t. Vegdirektoratets retningslinjer.

Uthengsskilt

Uthengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0,7 m ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.

Nedhengsskilt

Nedhengsskilt skal være minimum 2,5 m over gategrunn og ha en bredde på maksimum 1,0 m.

Skiltbelysning

Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde. Reflekser og blending skal unngås.

Transportmiddelskilt

Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten, skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen i tilfeller der de får en framtrødende plassering.

Markiseskilt

Markiser for solavskjerming kan kombineres med virksomhetsskilt på markisens forkant. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasset bygningen.

§ 1.6.3 Søknadsplikt

Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er søknadspliktige i henhold til pbl § 20-1, 2. ledd bokstav i).

§ 1.7 Lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg

Lovhjemmel: pbl § 11-10 nr. 4

Holdningsklassene for avkjørsler langs riks- og fylkesveger, markert som funksjonsklasser A-E på plankartet, legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlig myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler langs de gitte vegstrekningene i tilfeller der avkjørsler ikke er hjemlet i en gjeldende reguleringsplan.

Funksjonsklassenes gradering er markert på plankartet som:

Funksjonsklasse	Holdningsklasse avkjørsler
A - Nasjonal hovedveg	I Meget streng holdning
B - Regional hovedveg	II Streng holdning
C - Lokal hovedveg	II Streng holdning
D - Lokal hovedveg	III Mindre streng holdning
E - Lokal atkomstveg	IV Lite streng holdning

§ 1.8 Byggegrenser langs riks- og fylkesvegnettet

Lovhjemmel: pbl § 11-10 nr. 4

Funksjonsklasse for den enkelte riks- eller fylkesveg er markert på plankartet. Byggegrenser til funksjonsklassen er som følger:

Funksjonsklasse	Byggegrense
A - Nasjonal hovedveg	50m
B - Regional hovedveg	50m
C - Lokal hovedveg	30m
D - Lokal hovedveg	20m
E - Lokal atkomstveg	15m

§ 1.9 Byggeforbud langs vassdrag

Lovhjemmel: pbl § 11-11 nr. 5

Innenfor byggeforbudssonene til vassdrag slik disse er vist på plankartet og i 50-meterssonen til elver og bekker med helårs vannføring, er det forbud mot følgende typer etableringer:

- Brygger og moloer etc.
- Byggetiltak på fritidseiendom når bebygd areal overstiger 80 m² på eiendommen.
- Bygging på eiendommer uten bebyggelse.
- Nye tiltak lokalisert mellom hovedbygning på eiendommen (fritidsbolig, bolig, våningshus) og strandsonen.
- Oppføring av gjerde.
- Nye anlegg for avløp til annet enn eksisterende våningshus og bolig, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

Lovhjemmel: pbl §§11-9 og 11-10

§ 2.1 Plankrav

Lovhjemmel: pbl §§11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1

§ 2.1.1 Generelt plankrav

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø- og samfunn, kreves det reguleringsplan i h.h.t. pbl § 12-1, 2. og 3. ledd.

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak i henhold til pbl § 1-6 og § 20-1 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12.

§ 2.1.2 Plankrav ved råstoffutvinning

Uttak på mineralske råstoff utover til eget bruk, utvidelse av eksisterende masseuttak eller steinknusing i områder avsatt til råstoffutvinning, kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller er drevet råstoffutvinning, kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan før driften, dvs. råstoffutvinning, steinknusing eller sortering videreføres eller tas opp igjen.

§ 2.1.3 Unntak fra plankrav

- Fradeling av hele det nye området for bebyggelse og anlegg under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling(er) internt i området, gjelder plankravet fullt ut.
- Fradeling av inntil to boligtomter i områder avsatt til nåværende byggeområde for bolig.
- Bruksendring av eksisterende bygningsmasse til formål i samsvar med vedtatt arealbruk.
- Etablering av inntil to boligbygg med inntil to boenheter i det enkelte bygg i områder avsatt til nåværende byggeområde for bolig.
- Tiltak som ikke bryter med krav i øvrige kommuneplanbestemmelser.

§ 2.2 Utbyggingsvolum og estetikk

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 5 og 6

§ 2.2.1 Generelt

Grad av utnytting angis i % - BYA og beregnes i h.h.t. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til denne om grad av utnytting. Prosent bebygd areal (%-BYA) fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medregnes som del av BYA.

§ 2.2.2 Parkeringskrav

Hver biloppstillingsplass skal minimum være 18 m².

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Bolig, to rom	1,0	Boenhet
Bolig, tre rom	1,5	Boenhet
Bolig, fire rom eller mer	2,0	Boenhet
Kontor - og forretningsbygg	1,0	50m ² bruksareal
Industri/lager	1,0	100 m ² bruksareal
Forsamlingslokaler	0,2	Sitteplass
Hotell og overnattingssted	0,5	Gjesterom
Treningsstudio	1,0	50m ² bruksareal
Serveringssteder	1,0	15m ² bruksareal
Barnehager*	1,0	Ansatt
Undervisningsinstitusjoner*	1,0	Ansatt

* Etablering av parkeringsplasser skal ta hensyn til hente- og bringeproblematikk samt hensynta parkeringsbehovet for besøkende. Det skal utarbeides egen plan for hvordan dette løses.

Parkeringsplasser utomhus med mer enn 30 bilplasser, skal oppdeles med tre- eller buskrekker.

§ 2.2.3 Boligbebyggelse

§ 2.2.3.1 Definisjon av frittliggende og konsentrert, sammenbygd

småhusbebyggelse:

Småhusbebyggelse:

Fellesbetegnelse på frittliggende og konsentrert sammenbygd småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene angitt i pbl § 29-4.

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger og horisontalt- og vertikaldelte tomannsboliger, definert med ett boligbygg pr. eiendom.

Konsentrert, sammenbygd småhusbebyggelse:

Småhus, sammenbygd i kjeder og/eller rekker, med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

§ 2.2.3.2 Fradeling av boligtomter

Bestemmelsen gjelder fradeling av boligtomter i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen.

Generelt

Fradeling av boligtomt i forbindelse med ny utbygging eller ved fortetting skal gjennomføres før det kan gis tillatelse til bygningsmessige tiltak på tomten.

Ved etablering av flere bolighus på samme tomt, må det vises mulighet for senere å dele tomten uten at byggetettheten på tomtene hver for seg blir for stor og slik at parkerings- og atkomstløsninger fortsatt blir tilfredsstillende.

I hensynssone høgspennet skal det dokumenteres at magnetfeltet ikke overstige 0,4 mikrot Tesla før det kan gis tillatelse til fradeling.

Tomtedeling uten krav til reguleringsplan

- a) For delingssøknader som omhandler inntil to boliger kreves ikke reguleringsplan. Reguleringsplan kreves også der hvor kommunen ser at potensialet er tre eller mer, selv om det søkes om bare to.
- b) For eneboliger beliggende i tettstedene Harestua, Grua, Roa, Lunner og Kalvsjø skal ny tomt eller gjenværende tomt være minimum 600m², maksimum 1.000m². For resterende områder skal tomtestørrelsen være maksimum 2.000m². Krav til grad av utnyttning i h.h.t til § 2.2.3.3 skal oppfylles både for ny og gjenværende tomt.
- c) For tomannsboliger beliggende i tettstedene Harestua, Grua, Roa, Lunner og Kalvsjø skal samlet tomt eller gjenværende tomt for de to enhetene være minimum 800m², maksimum 1.500m². For resterende områder skal samlet tomtestørrelse være maksimum 2.000m².
- d) I vurderingen av delingssøknader skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomst inkludert stigningsforhold, avløpsforhold, parkering, uterom, samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og karakter.
- e) Snuplass skal løses innenfor tomten.

§ 2.2.3.3 Grad av utnyttning

Områder avsatt til eksisterende byggeområde i kommuneplanen, er frittliggende småhusbebyggelse. For frittliggende småhusbebyggelse tillates en % - BYA på 30 % pr. tomt.

§ 2.2.3.4 Utforming

Bestemmelsen gjelder for boligområder inntil det foreligger evt. reguleringsplan.

- Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale.
- Ved fortetting i eksisterende boligområder skal ny bebyggelse harmonere med øvrig bebyggelse.
- Maksimal mønehøyde på boliger skal ikke overstige 8,5 meter og gesimshøyde ikke overstige 7,0 meter. Mønehøyde på frittliggende garasjer eller frittliggende uthus skal ikke overstige 5,0 meter og gesimshøyde ikke overstige 3,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK).
- Boligbygg, uthus og garasje på en eiendom skal ha lik form på taket.
- Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Bygg skal ha underetasje i tilfeller hvor terrengendringer vil bli mer enn 1,5 meter.
- Maksimalt bebygd areal (BYA) på frittliggende uthus eller frittliggende garasje for boligbebyggelse er 70 m².

§ 2.2.3.5 Bestemmelser for byggeområde bolig innenfor Marka

For eksisterende byggeområder for bolig i Marka, tillates fasadeendringer, men ikke at volumet på bebyggelsen øker verken i grunnflate eller høyde.

§ 2.2.4 Fritidsbebyggelse

§ 2.2.4.1 Grad av utnyttning og styring av bygningsvolum

I områder avsatt til eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse, utenfor byggeforbudssoner til vassdrag og utenfor Marka, skal bebygd areal - BYA - ikke overstige 150 m². Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver eiendom, alt medregnet innenfor eiendommens totalt tillatte BYA på 150 m².

Avstand mellom hytte og uthus skal ikke overstige 5,0 m.

Marka

Innenfor eksisterende byggeområde i Marka, dvs. Strykenenga, skal bebygd areal ikke overstige 80 m².

Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver eiendom, alt medregnet innenfor eiendommens totalt tillatte BYA på 80 m². Det tillates ikke å etablere nye tiltak nærmere vassdrag enn den avstand eksisterende hytte har til vassdraget.

Avstand mellom hytte og uthus skal ikke overstige 5,0 m.

Oppføring av gjerde er ikke tillatt.

§ 2.2.4.2 Utforming

- Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale. Takvinkel skal være minst 22 og maksimalt 42 grader.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til overkant møne. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m.

§ 2.2.4.3 Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig

Fritidsboliger som ligger innenfor området definert som bygda (se temakart) kan bruksendres til bolig under forutsetning av at følgende krav er oppfylt:

- Eiendommen ligger utenfor Marka.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg er gitt.
- Etablering av veg eller utbedring av eksisterende veg fram til fritidsboligen skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNF-områder er søknadspliktig etter både pbl og jordloven (omdisponering).
- Fritidsboligen kan koples til offentlig avløpsnett eller utslippstillatelse for separat avløpsanlegg tilpasset helårsbolig er gitt. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. Der det er behov for nytt separat avløpsanlegg, skal dette etableres på egen eiendom.
- Fritidsboligen skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonen langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med helårsvannføring.
- Fritidsboligen skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredede kulturminner i nærheten, må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune som rette myndighet.
- Fritidsboligen skal ikke berøre områder med viktige naturtyper eller viktige arter.
- I hensynssone høgspent skal det dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrotesla.
- Fritidsboligen skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging støyretningslinje T-1442 (2012).
- Vegen mellom skole og bolig eller mellom skole og nærmeste busstoppested skal ikke være definert som særlig trafikkfarlig av kommunen - med hjemmel i opplæringsloven.
- Øvrige relevante krav fra forskrifter og lovverk, herunder den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK).

§ 2.2.4.4 Fradeling av tomter til fritidsbebyggelse

Ved fradeling av ny tomt rundt eksisterende fritidsbolig (fradeling til uendret bruk) eller fradeling av tilleggsarealer til eksisterende bebygd fritidseiendom, skal totalt tomteareal ikke overstige 1.000 m². Fradeling av nye tomter uten eksisterende fritidsbolig tillates ikke.

§ 2.2.5 Sentrumsformål, forretninger, næringsbebyggelse

§ 2.2.5.1 Definisjon av varegrupper

Med «tunge varer» menes i denne sammenheng følgende varegrupper som er plass- og transportkrevende, jfr. fylkesdelplan for varehandel i Oppland:

- Motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre byggevarer
- Varer fra planteskole/hagesentre

Med «lette varer» menes andre varegrupper enn dette. Møbler, hvitevarer (bl.a. kjøleskap, komfyrer), brunevarer (bl.a. radio og TV m.m.), bank, post, vinmonopol, apotek og lignende skal her regnes som «lett varehandel».

Varehandel inngår ikke i begrepet næringsformål, og kan ikke etableres i områder avsatt til næringsformål i kommuneplanen.

§ 2.2.5.2 Lokalisering av ulik handel

Kjøpesenter med bruksareal inntil 3.000 m² kan etableres i sentrum av Roa, Grua og Harestua. På Lunner kan det etableres kjøpesenter med bruksareal inntil 1.500 m². I øvrige byggeområder tillates ikke kjøpesenteretablering.

På Harestua skal etablering av virksomhet med lett varehandel legges til sentrum, dvs. øst for fv. 16 fra Piperveien til Elvefaret. Slik virksomhet vil ikke bli tillatt i næringsområder som grenser inn til rv. 4, med unntak av etablering av vegserviceanlegg.

§ 2.2.5.3 Grad av utnyttning

I områder avsatt til nåværende område for sentrumsformål, forretninger, næringsbebyggelse eller kombinerte formål av disse skal % - BYA av enkelteiendom være minimum 65 % - maksimum 75 %. Kommunen kan tillate at en eiendom bebygges slik at graden av utnyttning blir mindre enn 65 % - BYA, hvis det legges fram en akseptabel plan som viser hvordan eiendommen senere kan bygges ut slik at graden av utnyttning blir minimum 65 % - BYA.

§ 2.2.5.4 Utforming

Atkomst og manøvreringsareal for varetransport og parkering må løses på egen eiendom. Tiltakene og løsningene må vises i en utomhusplan som følger byggesaken. Trafikksikkerhet skal vektlegges. Kommunen kan godkjenne at flere eiendommer betraktes som en helhet i denne sammenhengen når det gjelder grad av utnyttning og nevnte trafikkarealer.

Bygninger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale.

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde ikke overstige 8,0 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det skal vektlegges kvalitet i materialbruk og estetikk både på byggverk og utomhusarealer. Ved nybygg eller tilbygg over 100 m², skal det utarbeides forpliktende utomhusplan som viser hvilken beplantning som inngår i byggesaken.

Det vises for øvrig til det direkte plankravet som følger av pbl § 12-1.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovhjemmel: pbl §§11-9 og 11-10

§ 3.1 Plankrav

Lovhjemmel: pbl §§11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø- og samfunn, kreves det reguleringsplan i h.h.t. pbl § 12-1, 2. og 3. ledd.

I områder avsatt til nytt samferdselsanlegg, kan tiltak i henhold til pbl § 1-6 og § 20-1 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12. For nye gang- og sykkelveger/fortau som er vist på plankartet skal reguleringsplan ta endelig stilling til sidevalg.

§ 4 Grønnstruktur - naturområde

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 og 11-10

Innenfor arealformål grønnstruktur underformål naturområde etter pbl § 11-7 nr. 3 grensende inntil byggeområde 2D, ligger det en rekke natur- og kulturminneverdier som knytter til seg en tidligere gruvedrift og en særegen geologi på Grua. Natur- og kulturminneverdiene skal ivaretas som kilde til kunnskap, aktiv formidling, inspirasjon til fysisk aktivitet og friluftsliv samt grunnlag for lokal identitet. Eksisterende natur- og kulturminneste i området skal opprettholdes.

Gjennom området tillates det etablering av to veger til de delene av område 2D som ligger sør for naturområdet og sør for Østhagan landskapsvernområde. Østre veg skal etableres med fortau. Fortauet skal sikre sammenhengen mellom natur- og kulturstien som kommer opp fra Østhagan landskapsvernområde og den gamle Nysetervegen. Natur- og kulturstien og fortauet skal koples til hverandre og stiene skal skiltes tydelig på tilkoplingspunktene.

Reguleringsplan for område 2D, inkludert område avsatt til grønnstruktur, skal sikre gangforbindelse fra Østhagan vis topp-punkt avsatt til grønnstruktur med hensynssone landskap og videre østover retning Nysetra.

I område avsatt til grønnstruktur ved område 2D, skal vegetasjonen bevares og skjøttes på en måte som sikrer opplevelsesverdiene av kulturminner og landskap.

§ 5 Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)

Lovhjemmel: pbl § 11-11

I LNF-områder er arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§20-1 og 20-2 som ikke er tilknyttet stedbunden næring ikke tillatt. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

§ 5.1 Kantsoner langs vassdrag

Langs vassdrag skal det sikres og opprettholdes en kantsone med bredde 6 meter på hver side av vassdraget målt horisontalt regnet fra kanten ved normalvannføring.

I sonen skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget. All tynning, hogst og etablering av åpninger innenfor sonene skal godkjennes av kommunen.

§ 5.2 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for driften av for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyravl (pbl § 20-2). Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår. Før overgang til annen bruk må det søkes bruksendring. Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates, jfr. jordloven.

§ 5.3 Kårboliger

Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av landbrukseiendommen er nødvendig med to boliger på bruket, jfr. retningslinjer for behandling av søknad om kårbolig i Landbruksplan for Hadeland, under følgende forutsetninger:

- Kårboligen skal plasseres på eller i nær tilknytning til tunet på eiendommen fordi boligen er nødvendig for den daglige driften av landbrukseiendommen.
- Kårboligen skal plasseres og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle bygningsmiljøet i kulturmiljøet og gården.
- Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, takform, materialvalg, farger og stilart.
- Kårboligen skal ikke overstige $BYA=120m^2$ dersom det ikke av nødvendighetshensyn tilsier noe annet.
- Det tillates ikke fradeling av kårbolig som ligger på tunet.
- Ved fradeling av kårbolig vil det ikke bli tillatt ny kårbolig i framtiden.
- Kårboligen skal ikke berøre områder der det er registrert viktig naturmangfold - naturtyper og arter.

§ 5.4 Omfang, lokalisering og utforming av spredt boligbebyggelse

Lokalisering og omfang av spredt boligbebyggelse er definert til eksisterende bebygde boligeiendommer beliggende i LNF-område utenfor Markagrensa.

Omfanget er begrenset til to boenheter pr. bebygd eiendom i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasje etc. alt innenfor rammen av fastsatt grad av utnytting. For grad av utnytting og utforming gjelder bestemmelsene §§ 2.2.3.3 og 2.2.3.4.

Lokalisering av ny bebyggelse, adkomst eller avløpsanlegg på bebygde boligeiendommer i LNF-områder skal:

- Ligge innenfor Bygdaområdet, jfr. vedlegg.
- Ligge minst 30 m fra dyrka eller dyrkbar mark (buffersone) og minst 100 m fra driftsbygning på en landbrukseiendom.
- Ikke være lokalisert i hensynssoner langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med kontinuerlig tilløp (helårsvannføring).
- Ikke være lokalisert i hensynssone for kulturminner og tiltaket skal ikke skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Ikke være lokalisert i hensynssone for bevaring av naturmiljø og tiltaket skal ikke på annen måte berøre områder med utvalgte naturtyper eller arter.
- Ikke ligge i hensynssone høgspent der magnetfeltet overstiger 0,4 mikrotlesla.
- Ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging støyretningslinje T-1442 (2012).
- Ha en lokalitet der vegen mellom skole og bolig eller mellom bolig og nærmeste busstoppested ikke er definert som trafikkfarlig av kommunen - med hjemmel i opplæringsloven.

Det er en forutsetning for lokalisering at evt. separat avløpsanlegg etableres på egen eiendom og at avkjørselstillatelse fra offentlig veg er gitt.

§ 5.5 Omfang, lokalisering og utforming av spredt fritidsbebyggelse

Lokalisering og omfang av spredt fritidsbebyggelse er definert til eksisterende bebygde fritidseiendommer beliggende i LNF-område utenfor Markagrensa. Omfanget er begrenset til én fritidsbebyggelsesenheter pr. bebygd eiendom i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasje etc. på eiendommen.

§§ 2.2.4.1-2.2.4.4 gjelder for de eiendommer som ligger utenfor byggeforbudssonen til vassdrag slik den er vist på plankartet.

For eiendommer som ligger i byggeforbudssonen gjelder forbud mot etablering av:

- Brygger, moloer etc.
- Byggetiltak på fritidseiendom når bebygd areal overstiger 80 m².
- Nye tiltak lokalisert mellom fritidsboligen og strandsonen.
- Nye anlegg for avløp når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg.

§ 5.6 Omfang, lokalisering og utforming av spredt næringsbebyggelse

Lokalisering og omfang av spredt næringsbebyggelse er definert til gårdstun på landbrukseiendommer der tunet ligger utenfor Markagrensa. Omfanget av næringsvirksomhet er begrenset til:

- Bruksendring av eksisterende bygningsmasse på gårdstunet eller

- Nybygg og/eller tilbygg, påbygg og underbygg på eksisterende bygningsmasse på gårdstunet

Det er en forutsetning at:

- Virksomheten er knyttet til gårdens og familiens ressurser.
- Arealene virksomheten skal etableres på ikke søkes fradelt.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tiltaket ikke berører dyrka eller dyrkbar mark.
- Tiltaket ikke er lokalisert i hensynssoner langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med kontinuerlig tilløp (helårsvannføring).
- Tiltaket ikke er lokalisert i hensynssone for kulturminner og ikke skjemmer automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Tiltaket ikke er lokalisert i hensynssone for bevaring av naturmiljø og at ikke tiltaket på annen måte berører områder med viktige naturtyper eller viktige arter.

Tiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takform, materialvalg og farger.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Lovhjemmel: pbl §§11-9 og 11-11

§ 6.1 Miljøkvalitet i vassdrag

Vannkvalitet i alle vassdrag i kommunen skal ha god økologisk og kjemisk tilstand og ha tilfredsstillende kvalitet mht. brukerinteressene slik som bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

§ 6.2 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag

Utfyllinger, grusuttak og inngrep som endrer de økologiske forholdene i og langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt.

Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i elv, bekk og vassdrag med storørret skal som hovedregel utføres i perioden 15. juni til 15. september (perioden da ørretrogn ikke blir skadet).

I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver skal kulverter, stikkrenner og konstruksjoner forsøkes etablert så raskt som mulig, slik at perioden med transport av slam og finstoff i vannstrengen blir kortest mulig.

§ 7 Bestemmelser om forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

§ 7.1 Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for utbyggingsformål, kreves det at det gjennomføres en ROS-analyse for utbyggingsformålet, jfr. pbl § 4-3.

ROS-analysen skal avdekke og dokumentere eventuelle risiko- og sårbarhetsforhold som ikke er avklart på overordnet plan-nivå, jfr. Konsekvensutredningen til utbyggingsområdene i kommuneplanens arealdel. ROS-analysen skal utføres i henhold til sjekklister for Lunner kommune som er vedlagt kommuneplanen.

Avbøtende tiltak skal inngå i ROS-analysen. Aktuelle avbøtende tiltak skal være gjennomført før det gis tillatelse til utbygging.

§ 7.1.1 Flom/flomskred

- Før det gis tillatelse til bygging langs vassdrag skal det dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller flomskred.
- Sikkerhetskravet i TEK 10 § 7-2 skal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan starte.
- Nødvendige sikringstiltak mot flom eller flomskred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
- Minimum en sone på 20 meter på hver side av bekker og elver er potensielle fareområder, og skal som hovedregel ikke anvendes til utbyggingsformål. På strekninger med løsmasseskråninger høyere enn 20 meter bør bredden minst være lik høyden.
- Nødvendige sikringstiltak mot flom og flomskred skal være gjennomført før utbygging av området.

§ 7.1.2 Skred

- All virksomhet i skredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for skred/ras. Det vises til hensynsone med ras- og skredfare, jfr. pbl § 11-8, 3. ledd, bokstav a).
- Sikkerhetskravet i TEK10 § 7-3 skal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan starte.
- Nødvendige sikringstiltak mot skred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
- Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfare.
- Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.

§ 7.1.3 Overvann

Ved ny bebyggelse og/eller større ombygging/rehabiliteringer (fortetting eller nye områder) gjelder følgende hovedprinsipper:

- Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.
- Ved fortetting, planlegging av nye bebyggelsesområder, gater/veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndtering vies ekstra oppmerksomhet. Bruk av gater/veger/P-plasser/grøntanlegg/overflatebassenger

til fordrøyning på overflate skal utredes. Det må i denne sammenheng vurderes evakueringsløp (vannveger) på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.

§ 7.1.4 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012), skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlig tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone. Ved tiltak innenfor gul støysone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdien i retningslinjen overskrides. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt enkelttiltak nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonekart, skal støy vurderes og det kan kreves at det skal foretas støyberegninger.

§ 7.1.5 Grunnforurensing

I områder med forurenset grunn eller fare for forurensing av grunnen skal Forskrift om begrensning av forurensning legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling.

§ 7.1.6 Radon

For radon gjelder forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK10.

§ 7.2 Avsetting av areal til offentlig eller privat tjenesteyting

Innenfor område 7H på Harestua skal det i forbindelse med reguleringsplanarbeid avsettes areal til barnehageformål.

§ 7.3 Naturmangfold

Der det framgår av konsekvensutredningen til kommuneplanen at man er i tvil om datagrunnlaget for naturmangfold er godt nok, kreves kartlegging i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan.

For utbyggingsområder i nedbørsfeltet til utvalgt naturtype - kalksjøer - kreves dokumentasjon av samlet belastning på vassdraget i forbindelse med valg av avløpsløsning.

§ 7.4 Avkjørsler og kryss

Reguleringsplaner skal sikre forsvarlige adkomstforhold til eiendommene. Utbedring av kryss mellom Nysetervegen og fv. 16 - Hadelandsvegen avklares i forbindelse med reguleringsplan for område 2D.

Felles avkjørsel for byggeområdene 31 avklares i reguleringsplan.

§ 7.5 Krav til 3D-modell

Konsekvenser av nye reguleringsplaner med mer enn 10 nye bolig- eller fritidsboliger skal belyses ved bruk av 3D-modell. Det samme gjelder for andre større byggeprosjekt eller større enkeltbygg.

§ 7.6 Krav til reguleringsplan for Lunner pukkverk

For Lunner pukkverk og utvidelse av dette, kreves full konsekvensutredning på reguleringsplannivå fordi denne type virksomhet inneholder helt spesielle problemstillinger.

§ 7.7 Andre krav

For utbyggingsområder beliggende i eksponerte lisisider kreves bestemmelser til bl.a. terrengtilpasning, utforming og farge- og materialbruk. I tillegg kreves egne geotekniske vurderinger relatert til risiko- og sårbarhetshensyn.

Større stier som blir berørt av utbygging skal bevares eller det skal sikres at disse legges om eller at ferdsel til fots ivaretas på annet vis.

§ 8 Bestemmelser til hensynssoner

Lovhjemmel: pbl § 11-8

§ 8.1 Sikring-, støy- og faresoner

Lovhjemmel: pbl § 11-8a)

§ 8.1.1 Støysoner

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012), skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlig tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone, jfr. T-1442 (2012). Ved tiltak innenfor gul støysone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i T-1442 (2012) overskrides.

§ 8.1.2 Skredsoner

- All virksomhet i skredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for skred/ras.
- I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred og jordras før det gis tillatelse til bygging.
- Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfaren.
- Nødvendige sikringstiltak mot 1000-års skred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
- Det generelle sikkerhetskravet i TEK10 § 7-3 er tilfredsstillende sikkerhet mot 1000-års skred.
- Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.

§ 8.1.3 Høgspent

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bebyggelse, skal fareområder omkring høgspentlinjer beregnes og dokumenteres.

Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse i hensynssonen, skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstiger 0,4 mikrotesla skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser, skal ikke overskride grensen på 0,4 mikrotesla.

§ 8.1.4 Grunnforurensing

I områder med forurenset grunn eller fare for forurensing av grunnen skal Forskrift om begrenning av forurensning legges til grunn for all plan- og

byggesaksbehandling. Før det kan iverksettes tiltak i grunnen eller gjennomføres terrenginngrep, skal det i h.h.t. forurensningsforskriften utarbeides tiltaksplan. Tiltaksplan skal være godkjent før tiltaket iverksettes.

§ 8.2 Sone for båndlegging

Lovhjemmel: pbl § 11-8d)

§ 8.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven

Områder fredet etter den gamle naturvernloven er markert på plankartet. Dette er: Muttagruven naturminne, Muttatjern naturminne, Skjerpemyr naturminne, Rinilhaugen naturreservat, Skotjernfjell naturreservat, Spålen-Katnosa naturreservat, Rundkollen naturreservat (hovedsakelig Nittedal) og Østhagan landskapsvernområde.

Egne fredningsforskrifter gjelder for områdene.

Søknad om tiltak i randsonen inntil områder som er fredet etter naturvernloven/naturmangfoldloven skal forelegges Fylkesmannen.

I tillegg er det startet opp verneprosesser for Branntjernhøgda og Snellingsrøysa etter naturmangfoldloven.

§ 8.3 Sone for gjeldende reguleringsplaner

Sonen omfatter arealer hvor eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, jfr. pbl § 11-8, 2.ledd bokstav f). Dette gjelder følgende reguleringsplaner:

<i>Plan-ID</i>	<i>Navn på reguleringsplan</i>
0533-2013-0004	Detaljreguleringsplan for Bislingen naturhotell
0533-2013-0003	Detaljreguleringsplan for del av Kjørven nedre
0533-2013-0002	Detaljreguleringsplan for del av Harestuengen
0533-2013-0001	Detaljreguleringsplan for Brattvoll hytteområde
0533-2012-0004	Detaljreguleringsplan for Holtåsen hytteområde
0533-2012-0003	Endring detaljregulering Skolevegen
0533-2012-0002	Detaljreguleringsplan Grindvoll sentrum øst
0533-2012-0001	Områdereguleringsplan Harestua sentrum
0533-2011-0003	Detaljreguleringsplan for Solvang-Oulie
0533-2011-0002	Detaljreguleringsplan for Harestua stoppested
0533-2011-0001	Detaljreguleringsplan for Voldstadsletta
0533-2010-0004	Reguleringsplan for Skytebane ved Kjevlingen
0533-2010-0003	Reguleringsplan for Hadelandsparken
0533-2010-0002	Reguleringsplan for Myllakollen

0533-2010-0001	Reguleringsplan for Liåker
0533-2009-0004	Reguleringsplan for Solheimstorget
0533-2009-0003	Reguleringsplan for Svenbalrud og Lindstad
0533-2009-0002	Reguleringsplan for Sørenga
0533-2009-0001	Reguleringsplan for Schiongsvingen
0533-2008-0002	Reguleringsplan for G/s-veg langs fv4 og fv5, parsell Jernbanebrua-Melbykrysset
0533-2008-0001	Reguleringsplan for Fortau langs fv4, parsell Kalvsjø-Jernbanebrua
0533-2007-0004	Reguleringsplan for Ohren-Snålen2
0533-2007-0003	Reguleringsplan for Malmgruben
0533-2007-0002	Reguleringsplan for Marthetunet
0533-2007-0001	Reguleringsplan for Skolevegen
0533-2006-0004	Reguleringsplan for Del av Roa sentrum
0533-2006-0003	Reguleringsplan for Lunner golfbane (reguleringsplan for Skytebane ved Kjevlingen gjelder foran reguleringsplan for Lunner golfbane der arealene overlapper)
0533-2006-0002	Reguleringsplan for Del av Håvelsrud
0533-2006-0001	Reguleringsplan for Sanering av planoverganger vest for Roa stasjon
0533-2005-0004	Reguleringsplan for Jonsrud, 115/5 og del av 116/1
0533-2005-0003	Reguleringsplan for Løkenkollen hyttegrend
0533-2005-0002	Reguleringsplan for Stasjonsvika
0533-2005-0001	Reguleringsplan for Haneknemoen
0533-2004-0003	Reguleringsplan for Sveafeltet
0533-2004-0002	Reguleringsplan for Skoleberget
0533-2004-0001	Reguleringsplan for Voldstadenga
0533-2003-0002	Reguleringsplan for Skøien Søndre
0533-2002-0006	Reguleringsplan for Hasselbakken
0533-2002-0005	Reguleringsplan for Nordseth-Vestbygda
0533-2002-0004	Reguleringsplan for Hagenskogen nord
0533-2002-0003	Reguleringsplan for Helgelandbråten
0533-2002-0002	Reguleringsplan for Sand, Lindgaard og Bakkehaugen
0533-2002-0001	Reguleringsplan for Frøislie
0533-2001-0003	Reguleringsplan for Nordstrandkollen
0533-2001-0002	Reguleringsplan for Kvernhusmoen

0533-2001-0001	Reguleringsplan for Gruaenga
0533-2000-0001	Reguleringsplan for Tangenmoen
0533-1998-0006	Reguleringsplan for Grindvoll
0533-1998-0005	Reguleringsplan for Roa syd
0533-1998-0004	Reguleringsplan for Lunner sentrum, del 1
0533-1998-0003	Reguleringsplan for Roshov
0533-1997-0002	Reguleringsplan for Rv35 Grualia-Akershus grense
0533-1997-0001	Reguleringsplan for Skjervetråkket
0533-1996-0004	Reguleringsplan for Viubråtamoen
0533-1996-0002	Reguleringsplan for Del av Ødegården, 68/2 og Grua Auto
0533-1995-0002	Reguleringsplan for Harestustranda
0533-1995-0001	Reguleringsplan for Viubåtan
0533-1994-0002	Reguleringsplan for Rv35 Olimb-Hallum
0533-1994-0001	Reguleringsplan for Nyseter skytefelt
0533-1991-0002	Reguleringsplan for Grua sentrum (deler av)
0533-1990-0001	Reguleringsplan for Stryken industripark
0533-1989-0001	Reguleringsplan for Skjervemoen hytteområde
0533-1988-0001	Reguleringsplan for Skytebane på Varpet
0533-1987-0002	Reguleringsplan for Furumo IV felt 5
0533-1987-0001	Reguleringsplan for Roa sentrum (deler av)
0533-1983-0001	Reguleringsplan for Roa nord
0533-1982-0002	Reguleringsplan for Furumo I, II, III og Furumohaugen
0533-1980-0001	Reguleringsplan for Grua sør for Myllavegen
0533-1975-0001	Reguleringsplan for Furumo IV

Del 2. Retningslinjer for hensynssone bevaring av kulturmiljø

Innenfor hensynssone H570, sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø etter pbl § 11-8 bokstav c), ligger en rekke kulturminner knyttet til den tidligere gruvedriften på Grua. Dette gjelder sonene H570_2, 3 og 4. Kulturminnene representerer unike spor etter en utnyttelse av ulike mineraler og bergarter over et langt tidsrom. De bør bevares som kilde til kunnskap og opplevelse for framtidige generasjoner. Det skal ikke iverksettes tiltak som kan skade kulturminnene, og alle tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for uttalelse.

Del 3. Retningslinjer for dispensasjonspraksis

Nedenfor er det gitt en oversikt over hvordan kommunen vil håndtere søknader om dispensasjon fra vedtatt arealbruk i kommuneplanen.

1. Dispensasjonshøring til regionale myndigheter

Saker hvor kommunen ikke vil innvilge søknad om dispensasjon, skal ikke sendes på høring. Dispensasjonssaker sendes på høring, jfr. tabell under. Del 3 i dokumentet omhandler saker som skal oversendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.

Type sak/tiltak	Sendes til
Alle vegsaker og saker som berører avkjørselsforhold, vegtraséer og andre forhold knyttet til vegvesenets ansvarsområde	Statens vegvesen, region øst
Saker innenfor områder beskrevet i rapporten "Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap" (13 områder i Oppland)	Fylkesmannen i Oppland
Saker som berører samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn	Fylkesmannen i Oppland
Saker som berører barn og unges interesser	Fylkesmannen i Oppland
Saker som gjelder inngrep i vassdrag, tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag eller i nedbørfeltet til verna vassdrag	Fylkesmannen i Oppland
Saker som berører store sammenhengende naturområder og inngrepsfrie område	Fylkesmannen i Oppland
Saker i områder som er verna eller foreslått verna, eller i randsonen til verneområder	Fylkesmannen i Oppland
Saker som berører områder som er viktige med tanke på biologisk mangfold inkl. villreinens leveområde og influensområde	Fylkesmannen i Oppland
Saker hvor nasjonalt eller regionalt viktige friluftinteresser berøres	Fylkesmannen i Oppland
Saker som innebærer ny støyende virksomhet, eller lokalisering av nye støyømfintlig bebyggelse i støyutsatte	Fylkesmannen i Oppland

områder (rød eller gul sone)	
Saker som utløser krav om ny eller utvidet utslippstillatelse	Fylkesmannen i Oppland
Saker som berører viktige klimahensyn	Fylkesmannen i Oppland
Saker der landbruksinteresser blir direkte berørt, dvs. saker i landbruksområder, LNF-områder og områder hvor det i planbestemmelsene er vedtatt at jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde. Unntak gjelder for endringer i bestående bygninger som ikke er oppført til landbruksformål.	Fylkesmannen i Oppland
Saker som berører landskapshensyn, herunder viktige kulturlandskapsområder	Fylkesmannen i Oppland Oppland fylkeskommune
Saker som kan utløse krav om konsekvensutredning	Fylkesmannen i Oppland

2. Etablering av nye boligeiendommer og bygging av bolig på eksisterende ubebygde boligtomter i LNF-områder

Kommunens holdning til dispensasjoner ovenfor nye boligeiendommer beliggende i LNF-områder og bygging av bolig på eksisterende ubebygde boligtomt i LNF-område skal være restriktiv, men kan vurderes dersom alle forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt:

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg er gitt.
- Tomta skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Tomta må ligge minst 30m fra dyrka eller dyrkbar mark (buffersone) og 100 m fra driftsbygning på en landbrukseiendom.
- Etablering av veg eller utbedring av eksisterende veg fram til boligen skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNF-områder er søknadspliktig etter både pbl og jordloven (omdisponering).
- Boligen kan koples til offentlig avløpsnett eller utslippstillatelse for separat avløpsanlegg tilpasset helårsbolig er gitt. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med plan- og bygningsloven §§27-1 og 27-2. Der det er behov for nytt separat avløpsanlegg, skal dette etableres på egen eiendom.
- Boligen skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonen langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med kontinuerlig tilløp (helårsvannføring).
- Boligen skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredede kulturminner i nærheten, må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune som rette myndighet.

- Tomta skal ikke berøre områder med viktige naturtyper eller viktige arter.
- I hensynssone høgspenning skal det dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrottesla.
- Boligen skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging støyretningslinje T-1442 (2012).
- Vegen mellom skole og bolig eller mellom bolig og nærmeste busstoppested skal ikke være definert som særlig trafikkfarlig av kommunen - med hjemmel i opplæringsloven.
- Øvrige relevante krav fra forskrifter og lovverk, herunder den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK).
- Tomta skal ha felles grense med eksisterende bebyggelse(e) boligeiendom(mer).
- Tomta skal ligge innenfor bygdegrensa, jf. vedlegg.
- Det tillates fradelt maksimalt 2 tomter fra den enkelte eiendom i planperioden.

3. Bygging av bolig nr.2 på landbrukseiendommer der det ikke er behov for kårbolig

Det kan gis tillatelse til bygging av bolig nummer 2 på landbrukseiendom, selv om de driftsmessige vilkår for bygging av kårbolig ikke oppfylles. Bolig nr. 2 er ikke begrunnet i et landbruksmessig behov og betinger derfor at det gis dispensasjon i forhold til kommuneplanens arealdel. Ved vurdering av dispensasjonssøknad skal følgende vektlegges:

- Boligen skal plasseres på eller i nær tilknytning til tunet på eiendommen.
- Ved plassering av boligen skal det tas hensyn til natur- og kulturlandskapsverdier og innpassing i forhold til eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.
- Adkomst til eiendommen skal samordnes med eksisterende adkomster.

4. Etablering av fritidsbolig på eksisterende ubebygde tomt i LNF-område

Det skal være dokumentert fra søker at tomten er lovlig fradelt som selvstendig byggetomt for fritidsbolig (ikke tilleggsareal).

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomten skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag slik disse er vist på plankartet, i 50-meterssonen til elver og bekker med kontinuerlig tilløp eller i Marka.
- Tomten skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Dersom det er kjent automatisk fredede kulturminner i nærheten må plasseringen av det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune som rette myndighet.
- Tomten skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.

- Tomta skal ikke berøre A- eller B-områder slik disse er definert i Landbruksplan for Hadeland og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tomta skal ikke ligge i områder som ikke er kartlagt mht. biologisk mangfold.
- Eventuelle omdisponeringer av tidligere setervoller må behandles som dispensasjonssøknad i hvert enkelt tilfelle.

5. Tomtestørrelse ved fradeling av nye tomter

Tomtestørrelser skal følge de samme regler som ved fradeling i byggeområder.

6. Vassdragsnære områder

Hovedformålet med byggeforbudssonene til vassdrag er å hindre forurensning til vassdragene inntil forurensningssituasjonen i vassdragene er kartlagt av kommunen, sikre allmennhetens tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjonen. Ut i fra dette skal dispensasjonspraksisen være streng når det gjelder etablering av nye avløpsanlegg for fritidseiendommer. Dispensasjonspraksisen skal også være streng ved rehabilitering eller etablering av nytt anlegg som erstatning for et ulovlig etablert anlegg.

Under forutsetning av at bryggen er et felles tiltak for flere eiendommer og under forutsetning av at bryggen fritt kan benyttes av allmennheten, og at det kan vurderes dit hen at det ikke vil ha for stor inngripen i det biologiske mangfoldet, kan kommunen gi dispensasjon fra byggeforbudssonen utenom Marka for anleggelse av brygge.

7. Etablering av nye vegger og parkeringsplasser

Flere fritidseiendommer i Lunner har ikke bilatkomst. Fordi bygging i LNF-områder er i strid med planen må slike saker vurderes svært nøye, og behandles som en dispensasjonssak. Da må følgende forutsetninger være tilstede før en slik vurdering:

- Tiltaket skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag slik disse er vist på plankartet, i 50-meterssonen til elver og bekker med kontinuerlig tilløp eller i Marka.
- Tiltaket skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten, må plasseringen av det planlagte tiltak vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune som rette myndighet.
- Tiltaket skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal ikke berøre A- eller B-områder slik disse er definert i Landbruksplan for Hadeland og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tiltaket skal være et fellestiltak som gjør at flest mulig eiendommer uten veg, skal nås.

8. Mindre tiltak på vegnettet, herunder busslommer

Dersom følgende forutsetninger er oppfylt, ønsker kommunen å ha en positiv innstilling til at dispensasjon blir innvilget ved etablering av busslommer og for mindre utbedringer av vegnettet.

- Tiltaket skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag slik disse er vist på plankartet, i 50-meterssonen til elver og bekker med kontinuerlig tilløp eller i Marka.
- Tiltaket skal ikke berøre automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Tiltaket skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal ikke berøre A- eller B-områder slik disse er definert i Landbruksplan for Hadeland.

Del 4. Retningslinjer for hvilke utbyggingsaker som skal oversendes kulturminnemyndighetene

Saker unntatt plankrav som skal oversendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til vurdering:

- Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jfr. kulturminneloven § 9 første ledd.
- Tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, som for eksempel store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, skiløyper, turveger, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNF-områder skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, enten som byggesak, dispensasjonssak eller i tilknytning til konsesjonsbehandling.