



RINGERIKE
KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035

Bestemmelser

Høringsforslag august 2023

Innhold

1	Forhold til andre planer (pbl. § 1.5)	5
1.1	Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner	5
1.2	Forhold til gjeldende reguleringsplaner	5
2	Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)	6
2.1	Unntak fra plankrav	6
3	Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)	7
4	Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)	7
4.1	Rekkefølgebestemmelser generelt	7
4.2	Tilleggsrekkefølgekrav for konkrete områder	8
4.3	Soner for felles planlegging, omforming og fornyelse (jf. pbl § 11-8 e)	9
5	Generelle bestemmelser til alle arealformål	10
5.1	Kulturminner og kulturmiljø	10
5.2	Støy	10
5.3	Parkering	11
5.4	Uteoppholdsareal	13
5.5	Overvann	15
5.6	Teknisk infrastruktur	16
5.7	Type bebyggelse	17
5.8	Estetikk	17
5.9	Endring av boenheter (pbl. § 11-9 nr. 5)	18
5.10	Tilgjengelighet og universell utforming	18
5.11	Fradeling av eiendom	18
5.12	Naturskader	19
5.13	Vesentlig terrenginngrep	19
5.14	Massehåndteringsplan og jordvernplan	20
5.15	Mobilitet – kollektiv, gang og sykkel	20
5.16	Klima- og energiltak knyttet til arealbruksendringer, bygg og bygge- og anleggsplasser (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)	22
6	Bebyggelse og anlegg	25
6.1	Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	25
6.2	Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	25
6.3	Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	26
6.4	Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	26

6.5	Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	27
6.6	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	27
6.7	Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1)	27
6.8	Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	27
6.9	Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	28
6.10	Iddrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	28
6.11	Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	28
6.12	Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	28
7	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	28
7.1	Jernbane.....	28
7.2	Lufthavn	28
7.3	Parkering.....	28
8	Forsvaret (pbl. § 11-10, nr. 5).....	29
9	Grønnstruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	29
9.1	Naturområder.....	29
9.2	Turdrag	29
9.3	Friområder og parker	29
10	Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)	30
10.1	Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5).....	30
10.2	LNF spredt boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2).....	31
11	Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11).....	32
11.1	Byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 1-8).....	32
12	Hensynssoner (pbl. § 11-8)	34
12.1	Sikringssoner (pbl. § 11-8 a)	34
12.2	Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1)	34
12.3	Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b)	35
12.4	Sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6).....	36
12.5	Båndleggingssoner.....	37

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. I tillegg har arealdelen tre temakart som det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til:

1. Temakart type bebyggelse
2. Temakart gående og syklende
3. Temakart brygger

Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende.

Retningslinjer til bestemmelsene er vist til i ramme og kursiv og er veiledende.

Bestemmelsene viser til enhver tids gjeldende kommunale normer, veiledninger og forskrifter. Disse fungerer som et supplement til bestemmelsene, og er retningsgivende.

Kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 11. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, behandles som dispensasjonssøknader etter pbl. § 19-1.

GENERELLE BESTEMMELSER

1 Forhold til andre planer (pbl. § 1.5)

1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner

Kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

1.2.1 Arealformål

Arealformål i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med arealdelen. Ved motstrid mellom arealformål i arealdelen og i eldre reguleringsplan, går arealdelen foran, med mindre arealformål i eldre reguleringsplan er mer detaljert enn arealdelen.

1.2.2 Bestemmelser

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere eldre reguleringsplaner. Ved motstrid mellom bestemmelsene i arealdelen og eldre reguleringsplan, går arealdelen foran.

Unntak:

- a) Grad av utnytting: Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere grad av utnytting enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Dette gjelder bare dersom utnyttelsesgraden i den eldre planen er oppgitt som i byggeteknisk forskrift.

Unntaket gjelder også for følgende planer, hvor fastsatt utnyttelse i reguleringsplanen fortsatt skal gjelde:

- 192 Ringåsen
 - 192-4 Ringåsenveien 33 m.fl
 - 192-5 Del av Ringåsen
 - 192-6 S-Ringåsen 16
 - 281 Helgesbråten
- b) Byggehøyde: Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere byggehøyde enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen.

Retningslinje til 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Arealformål

Med eldre reguleringsplaner menes reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel.

Med detaljert menes blant annet ytterligere oppdeling i underformål, grønnstruktur, uteoppholdsarealer, lekeplasser, friområder og vei.

Der motstriden skyldes mindre nøyaktig avgrensning mellom arealformålene i arealdelen, skal detaljeringen i reguleringsplanen gjelde.

Bestemmelser, punkt b) Byggehøyde

Der reguleringsplaner angir høyde i etasjeantall, gjelder høydebestemmelser for det aktuelle arealformålet i kommuneplanen. For formål hvor kommuneplanen ikke angir høydebestemmelser, gjelder pbl. § 29-4.

Der reguleringsplaner angir tillatt høyde i 1 eller 1,5 etasje, skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 meter. Knevegg i fasadelivet tillates ikke.

Annet

Der reguleringsplan angir boligtype «enebolig» tillates det frittliggende småhusbebyggelse: enebolig, enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m² eller tomannsbolig.

Der reguleringsplan angir boligtype «konsentrert småhusbebyggelse», menes rekke- og kjedehus med inntil tre målbare plan, innenfor høydebestemmelser i pbl. § 29-4.

I reguleringsplaner vedtatt før 01.07.1987 med krav om bebyggelsesplan kreves situasjonsplan. I reguleringsplaner vedtatt etter 01.07.1987 med krav om bebyggelsesplan kreves detaljregulering jf. pbl. § 12-3.

Der det i eldre reguleringsplan står for eksempel «bygningrådet kan, i tilfeller hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra bestemmelsene» kreves det søknad om dispensasjon.

2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

Retningslinje til 2 Plankrav

Planavgrensning bør inneholde hele kvartaler eller tilsvarende naturlig avgrensning.

2.1 Unntak fra plankrav

2.1.1 Alle arealformål

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

- a. tiltak uten krav til ansvarlig foretak
- b. tiltak etter pbl. 20-1, b, c, e, f, i, j, k, n som ikke endrer byggets godkjente bruk
- c. tiltak unntatt søknadsplikt (pbl. § 20-5)
- d. installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg

- e. riving etter pbl. § 20-1 bokstav e med mindre tiltaket som søkes revet er del av kulturminner/kulturmiljø, eller har verneverdi
- f. oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g. plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

2.1.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse kan følgende tiltak unntas fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i 5 og 6 overholdes:

- a. fradeling av én eiendom til ene- eller tomannsbolig, jf. 6.2.1 d
- b. oppføring og opprettelse av én ene- eller tomannsbolig på eksisterende boligeiendom
- c. tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bolig
- d. bruksendring innenfor samme bruksenhet fra tilleggsdel til hoveddel, og hoveddel til tilleggsdel
- e. oppføring av garasje eller uthus på eksisterende boligeiendom
- f. opprettelse av én sekundærleilighet på inntil 65 m² BRA i eksisterende enebolig

2.1.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan

- a. tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbebyggelse
- b. oppføring av ett uthus

3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

For å avklare forhold ved utbygging kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbygger. Behovet for utbyggingsavtale avklares i reguleringsplanprosessen. Der kommunen overtar teknisk infrastruktur skal utbyggingsavtaler benyttes. Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ringerike kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)

4.1 Rekkefølgebestemmelser generelt

I samtlige områder for bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt:

- a. teknisk infrastruktur, herunder vei, vann og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering
- b. trafiksikker adkomst for gående, syklende og kjørende samt trafiksikker skolevei

- c. skolekapasitet
- d. uteoppholdsareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner
- e. samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner.

Teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer og løsning for overvannshåndtering skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Retningslinje til 4.1 Rekkefølgebestemmelser generelt

I reguleringsplaner for boligbebyggelse, større arbeidsplasser og besøksintensive virksomheter skal det vurderes å stille krav om å sikre nødvendig areal til, og gjennomføring av, gang- og sykkelanlegg fram til nærmeste sentrum eller tilknytningspunkt til hovedsykkelveinettet i temakart for gående og syklende.

Det kan stilles krav om at gang- og sykkelanlegg til nærmeste sentrum eller tilknytningspunkt til hovedsykkelveinettet i temakart for gående og syklende er etablert før brukstillatelse gis.

4.2 Tilleggsrekkefølgekrav for konkrete områder

4.2.1 Ask

Før det kan tillates utbygging av framtidige boligområder på Ask, skal følgende være gjennomført:

- a. etablering av ny avkjøringsvei (samlevei) fra nye boligområder vest for rv. 350. Denne tilknyttes fv. 2874 Sandakerveien.
- b. forbedring av kryss fv. 2874 Sandakerveien – rv. 350 Askveien
- c. Ved regulering av samlevei for nye boligområder skal avkjøringer til rv. 350 stenges. Ny adkomst blir via Sandakerveien og nevnte samlevei. Utkjøring fra Aklangeveien til rv. 350 stenges.

4.2.2 Sokna

Innenfor boligområdene på gnr. 167 bnr. 3 sørvest for Sokna sentrum kan utbygging ikke finne sted før det er etablert trygg skolevei og sikker gang- og sykkeladkomst til sentrum, og før det er ordnet veirett til boligområdene.

4.2.3 Norderhov

Nye byggetiltak ved Norderhov kirke kan ikke godkjennes før reguleringsplan for hele området med kirke, kirkegård, prestegård og omgivelser er utarbeidet. Reguleringsplanarbeidet skal inneholde en landskapsanalyse for området.

4.2.4 Trygstad, Hønefoss

Gnr. 44 bnr. 6, 34 og 107: Før det gis igangsettingstillatelse for nye områder skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggdalen være igangsatt.

4.2.5 Nes i Ådal

Eksisterende avkjørsel fra E16 til Østsideveien og myke trafikanter langs Østsideveien skal vurderes i påfølgende reguleringsplanprosesser.

4.2.6 *Børdalsmoen*

Ved regulering av FOR_N1 Børdalsmoen, skal sti/gangforbindelse gjennom området sikres i planen. Løsningen skal sikre forbindelse fra stier sør for utbyggingsområdet til gang- og sykkelvei og stier i nord.

4.3 Soner for felles planlegging, omforming og fornyelse (jf. pbl § 11-8 e)

Soner for omforming og fornyelse omfatter områder som er aktuelle for transformasjon.

4.3.1 *Krav til felles planlegging*

Innenfor soner for omforming og fornyelse skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor områder med krav om felles planlegging avklares i det videre planarbeidet.

Felles planlegging skal avklare og sikre

- a. hovedgrep for utvikling av området
- b. behov for og plassering av arealer til offentlig/privat tjenesteyting
- c. sammenhengende løsninger for blågrønn struktur, overvann, tilknytning til kollektivtilbud og anlegg for gående og syklende
- d. løsninger for teknisk infrastruktur som veg, adkomstløsning, vann- og avløp og avfallshåndtering
- e. ivaretagelse av vernehensyn
- f. barn og unges interesser, blant annet plassering og krav til lekeplasser, trygg skolevei og smett/snarveier
- g. etablering eller utbedring av kvartalstruktur og hierarkisk oppbygging av gatestruktur med byggelinjer
- h. plassering av og krav til offentlige tilgjengelige møteplasser og uteoppholdsarealer

4.3.2 *Tilleggskrav for Hønefoss sør og Asbjørnsens gate*

For soner i Hønefoss sør og Asbjørnsens gate gjelder i tillegg følgende føringer for det videre planarbeidet:

- a. For H820_6 i Hønefoss sør skal behov for, -og plassering av arealer til samferdsel avklares i felles planlegging. Arealbruk innenfor arealer avsatt til generelt formål *bebyggelse og anlegg*, skal vurderes helhetlig ut ifra hensiktsmessig langsiktig utvikling av området.
- b. For H820_4 i Asbjørnsens gate, skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer innenfor hensynssonen før det kan gis tillatelse til tiltak i forbindelse med framtidig boligformål. Reguleringsplanen skal sikre buffersone mellom kornsiloen og boligformål for å unngå konflikter mellom næringsvirksomhet og boligbebyggelse. Mulighet for krysning av jernbanen skal utredes og nødvendige arealer sikres.

4.3.3 *Unntak fra krav om felles planlegging*

Mindre tiltak innenfor soner for omforming og fornyelse kan unntas fra krav om felles planlegging, forutsatt at de ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling.

Retningslinje til 4.3.1, 4.3.2 og 4.3.3 Soner for omforming og fornyelse

Felles planlegging kan være områderegulering eller annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om plangrep og gjennomføring av hensyn gitt i 4.3.1 og 4.3.2. For H820_6 og 7 kan felles planlegging minimum være utarbeiding av felles planprogram som i tilstrekkelig grad avklarer de samme forholdene.

Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt skal ivaretas. For H820_6 og 7 skal det vises hvordan områdene knyttes mot sentrum. Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas. Innenfor H820_6 skal behov for arealer til samferdselsformål, herunder arealer til kollektiv og sykkel langs Osloveien og innfartsparkering innenfor sentrumsformålet avklares og ivaretas. Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og sikres. For H820_6 inkluderer dette videreføring av Elvelangs. Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur.

Eksempler på mindre tiltak som kan unntas krav om felles planlegging er oppføring av mindre bygg, mindre tilbygg, påbygg, underbygg og vesentlig endring/repasjon av bygning, konstruksjon eller anlegg, fasadeendring og bruksendring samt mindre transport- og infrastrukturtiltak.

4.3.4 Sone med krav om felles planlegging, H810 (jf. pbl § 11-8 e)

For H810 i Åsa er det krav om felles detaljregulering før det kan gis tillatelse til tiltak i området. Planen skal avklare antall nye boliger, og vise hvordan utbyggingen tar hensyn til natur, landskap og friluftsliv. Tilgang til friluftsområder skal sikres i planen.

5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

5.1 Kulturminner og kulturmiljø

Dersom det ved gjennomføring av tiltak fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart i den utstrekning det berører kulturminnet. Fylkeskommunen skal varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven §§ 8 andre ledd og 25.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) gjelder også for bygninger og kulturmiljøer med kulturhistorisk verdi utenfor hensynssonene, jf. 12.4.2. Vurderingen av kulturmiljøets verdi gjøres i samarbeid med fylkeskommunen.

5.2 Støy

5.2.1 Generelt, støy

Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage) i rød eller gul støysone, stilles det krav til støydokumentasjon.

Støy i bygge- og anleggsfasen skal vurderes i reguleringsplan. Ved behov skal plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen utarbeides og følge søknad om igangsetting.

Støydokumentasjon skal utarbeides av fagkyndig.

5.2.2 Støy i sentrumsområder

Innenfor ytre sentrumsområder i Hønefoss kan støyfølsom bebyggelse tillates i rød støysone langs følgende kollektivakser, fv.290 og fv. 2860, under følgende forutsetninger:

- a. Boenhetene er gjennomgående og har en stille side.
- b. Flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert minst ett soverom, har vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene
- c. Alle boenheter har tilgang på både private og felles utearealer med tilfredsstillende grenseverdier etter gjeldende retningslinjer i T-1442.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes i reguleringsplan.

Kommuneplanen endrer ikke avvikssoner eller bestemmelser om støy innenfor avgrensningen av områderegulering Hønefoss.

5.3 Parkering

5.3.1 Generelle bestemmelser

Bestemmelsene gjelder ved søknad om tiltak dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

- a. Kommunen kan samtykke til at kravene til parkeringsplass for bil reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlige delemobilitetsordninger og/eller synliggjøres hensiktsmessige sambruksfordeler med omkringliggende parkeringsplasser.
- b. Parkeringsplass for bil skal klargjøres med føringsvei, og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil.
- c. Det skal sikres tilstrekkelig antall og lett tilgjengelige parkeringsplasser for bil avsatt til besøksparkering. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, skal minst 10 % av parkeringsplassene og minimum én plass, avsettes til besøksparkering.
- d. Parkering skal etableres på egen eiendom. Det kan i spesielle tilfeller godkjennes at biloppstillingsplasser helt eller delvis etableres på et annet sted i rimelig nærhet. Slik anordning må skje på areal som i tråd med gjeldende reguleringsplan kan nyttes til parkeringsformål. Avtalen skal gjelde i minimum 20 år og må tinglyses på eiendommen. Ved avtalens utløp må det enten opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende krav, eller inngås ny avtale.
- e. Ved nyetablering av flere enn 10 parkeringsplasser i indre sentrumssone i Hønefoss, skal 85 % av parkeringsplassene for bil ligge under terreng. I øvrige sentrumssoner skal det vurderes å anlegge parkering for bil under terreng.
- f. Parkeringsplasser både for bil og sykkel/sparkesykkel skal fremgå av reguleringsplan og/eller situasjonsplan ved søknad om tiltak. Parkeringsplasser for sykkel/sparkesykkel skal regnes med i bebygd areal.
- g. Kommunen kan stille krav til parkeringsplasser også for andre arealformål enn de som er nevnt i 5.3.2 og 5.3.3.
- h. Innenfor områderegulering for Hønefoss gjelder bestemmelsene om antall parkeringsplasser foran kommuneplanbestemmelsene.

5.3.2 Parkering tilknyttet bolig

Per boenhet gjelder følgende krav til antall parkeringsplasser:

Boenhetens størrelse	Bil			Sykkel/sparkesykkel
	Sentrumsformål	Andre områder for bebyggelse og anlegg	Andre områder	Alle områder
Inntil 60 m ² BRA	1	1	1	1
Fra 60-80 m ² BRA	1	1	2	2
Over 80 m ² BRA	1	2	2	2

5.3.3 Parkering tilknyttet nærings-, offentlige- og allmennyttige formål

Per 100 m² BRA gjelder følgende krav til antall parkeringsplasser:

Formål i kommuneplanen	Bil			Sykkel/sparkesykkel
	Sentrums-formål	Andre områder for bebyggelse og anlegg	Andre områder	Alle områder
Kontor	1	1,5	2	2
Forretning	1	1,5	2	2
Industri/lager	0,5	1	1	1
Offentlige bygninger	1	1,5	2	2
Allmennyttige formål	1	1,5	2	2
Herberger/hotell/-overnattingssted	0,5	1	1	Behov dokumenteres i den enkelte sak
Bevertningssteder				
< 100 m ² BRA serveringsareal	0	0	0	2
> 100 m ² BRA serveringsareal	1	1,5	2,0	2

5.3.4 Parkering for forflytningshemmede, elbil, bildeling og MC

- Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil og minimum én plass, skal være tilpasset forflytningshemmede.
- Minimum 50 % av nyetablerte parkeringsplasser tilknyttet boligformål og minimum én plass, skal være opparbeidet med ferdig montert elbillader. For andre formål enn bolig, skal det sikres et tilstrekkelig antall ferdig monterte elbilladere ved etablering av nye parkeringsplasser. Behov og antall fastsettes i reguleringsplan/byggesak.
- I boligprosjekter innenfor indre sentrumssone Hønefoss, der det bygges flere bilparkeringsplasser enn 30, skal minimum én av plassene settes av til bildeling.
- Antall parkeringsplasser tilpasset motorsykkel og moped fastsettes i reguleringsplan/byggesak.

5.3.5 Særskilte krav til parkering for sykkel/sparkesykkel

- Minimum 10 % av parkeringsplassene for sykkel/sparkesykkel og minimum én plass, skal utformes på en slik måte at den kan romme lastesykkel og sykkelvogn med lengde- og breddekrav på 3,5 m x 1,2 m.
- For boligbebyggelse skal parkeringsplasser for sykkel/sparkesykkel hovedsakelig plasseres under tak på terreng. For andre formål enn bolig skal minimum 30 % av parkeringsplassene for sykkel/sparkesykkel plasseres under tak.

- c. Parkering for sykkel/sparkesykkel skal være utformet slik at man lett kan sikre fremkomstmiddelet mot tyveri.

5.3.6 Frikjøp av parkeringsplass (pbl. § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrumssonene i Hønefoss kan kommunen samtykke til at det istedenfor opparbeidelse av parkeringsplasser for bil, blir innbetalt et beløp for hver manglende parkeringsplass til kommunen for bygging av offentlig parkeringsanlegg. Beregningen gjøres ut fra minimumskrav til antall parkeringsplasser. Beløpet skal innbetales før det gis igangsettingstillatelse.

Retningslinje til 5.3 Parkering

Med parkeringsplasser menes avgrenset og avsatt område for parkering av motorisert og ikke-motorisert fremkomstmiddel. Areal som trengs for inn- og utkjøring fra annen parkeringsplass eller garasje godkjennes ikke som en del av parkeringsdekningen.

Med besøksparkering menes parkering til gjester, service- og tjenestetilbud.

Totalt antall parkeringsplasser rundes av til nærmeste hele tall, slik at 0,4 = 0 og 0,5 = 1.

Sykkelparkering bør være nærmere inngang enn bilparkeringen for all type bebyggelse.

Det bør etableres ladestasjoner for el-sykler og el-sparkesykler i forbindelse med fellesanlegg.

Kommunestyret fastsetter hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp.

5.4 Uteoppholdsareal

5.4.1 Generelt (pbl. § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4)

Uteoppholdsarealer skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal arealene disponeres slik at det blir gode private og felles uteoppholdsarealer. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart. Uteoppholdsareal skal illustreres og beskrives i reguleringsplan og søknad om tiltak.

I reguleringsplaner for boligbebyggelse skal dekning av ulike kategorier av uteoppholdsarealer i området dokumenteres, jf. retningslinje nedenfor. Det skal redegjøres for hvordan eventuelle mangler på slike områder skal løses.

5.4.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer skal utformes slik at det oppnås god kvalitet og være skjermet mot vind, trafikk og forurensning.

Uteoppholdsarealer som inngår i beregning av minste uteoppholdsareal skal

- a. være samlet og ha hensiktsmessig form og plassering, og skal i utgangspunktet ligge på terreng
- b. ha tilgang på direkte sollys på hensiktsmessig tidspunkt. Minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha sol kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- c. ha støynivå under grenseverdiene i T1442/21 tabell 2
- d. ha en helning mindre enn 1:3, og ikke føre til uheldig utforming ved planering eller oppfylling av terreng.

Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke inngå i beregning av MUA.

5.4.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Uteoppholdsareal for bolig kan løses som privat eller felles uteoppholdsareal.
- b. Felles uteoppholdsareal skal være tydelig adskilt fra privat uteoppholdsareal og vinduer til boenheter.
- c. Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) per boenhet framgår av tabellen nedenfor. Der tabellen ikke angir egne krav, kan totalt 30 % av total MUA løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser.

Enebolig Sekundærleilighet	200 m ² 20m/50 m ² i tillegg	Minimum 150 m ² må løses på terreng
Tomannsbolig og enebolig i kjede	150 m ²	Minimum 100 m ² må løses på terreng
Rekkehus og tremannsbolig	100 m ²	Minimum 80 m ² må løses på terreng
Leiligheter, terasseleiligheter	50 m ²	

- d. For andre formål enn bolig skal det ved regulering og søknad om tiltak sikres og dokumenteres tilstrekkelige og gode uteoppholdsarealer for aktuelle alders- og brukergrupper. Næringsformål, forretninger, tjenesteyting og lignende skal ha avsatt arealer til uteoppholdsareal. Størrelse fastsettes i den konkrete plan- eller byggesaken, men skal ikke være mindre enn 50 m² sammenhengende uteoppholdsareal.

Retningslinje til 5.4 Uteoppholdsareal

Det skal i størst mulig grad brukes lokalt tilpassede planter, busker og trær som tiltrekker seg pollinerende insekter. Fremmede arter skal unngås. Vegetasjon bør bidra til lokal overvannshåndtering.

Hensiktsmessig form

- Privat uteoppholdsareal bør ikke være smalere enn 2 meter på balkong eller lignende og ellers ikke smalere enn 6 meter.
- Felles uteoppholdsareal bør ikke være smalere enn 4 meter på balkong eller lignende, og ellers ikke smalere enn 10 meter.

Innenfor sentrumsformål kan det etter en nærmere vurdering vurderes lavere krav til MUA per boenhet.

Kategori	Funksjon og innhold
Nærlekeplass / nærmøteplass 200 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Maks 50 m gangavstand fra boenhetene/hovedinngang til bygg den skal betjene. Bør ha visuell kontakt med alle boenheter. • Skal være tilrettelagt som en uformell møteplass for alle aldersgrupper, og særlig tilrettelagt for lek for de minste barna. • Skal være ha sittemuligheter og friareal. • Skal være inviterende, tilrettelagt for frilek og ha fleksibel bruk med naturbaserte elementer eller opparbeidet utstyr som innbyr til fysisk aktivitet. • Skal ha trygg adkomst fra bolig.
Områdelekeplass / områdemøteplass 1500 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Maks 200 m gangavstand fra boenhetene/hovedinngang til bygg den skal betjene. • Skal være tilrettelagt som møteplass for alle aldersgrupper, herunder lek for barn. • Skal ha sittemuligheter og lekeplassutstyr for ulike typer aktivitet i alle aldersgruppene, inkludert aktivitet som ikke krever at det må medbringes eget utstyr. I tillegg skal det være avsatt areal for frilek.
Aktivitetsplass 3000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Maks 400 m gangavstand fra boenhetene/hovedinngang til bygg den skal betjene. • Skal være tilrettelagt for uorganisert aktivitet for alle over 16 år. • Skal inneholde både aktivitetsskapende elementer og fleksibelt friareal, sittemuligheter. Skal tilrettelegge for ballspill utenfor organiserte lag og foreninger. Minimum to mål.

5.5 Overvann

- I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak som berører vannets kretsløp, ved for eksempel tetting av flater, skal det dimensjoneres og sørges for trygg blågrønn overvannshåndtering med klimajustert 100-års regn på egen eiendom. Andre løsninger må begrunnes. Det skal tas hensyn til grunnforholdene på stedet. Tretrinnsstrategien og kommunens retningslinjer for overvann skal være styrende for utarbeidelsen av overvannsløsninger.
- Dersom klimajustert 100-årsregn ikke kan håndteres på egen eiendom, må det redegjøres for trygg blågrønn flomvei til resipient. Naturlige flomveier skal bevares og bekkelukking tillates ikke. Der det er mulig skal det søkes å åpne lukkede bekkeløp.
- Det skal vises hvordan overvann skal håndteres på vinteren når det er snø og is.
- Overvann skal ikke slippes på kommunalt ledningsnett, med mindre grunnforholdene tilsier at det er nødvendig. Dersom ikke overvann kan håndteres på egen eiendom, skal det foreligge avtale om å føre overvannet over andres eiendom, eller der det er

mulig avtale om påslipp til offentlig overvannsledning. Det kan slippes inntil 1 l/s per 1000 m² til overvannsnett.

- e. Taknedløp og vann fra tak skal håndteres på egen eiendom der dette kan gjøres sikkert. Kommunen kan pålegge huseier å separere takvannet fra kommunalt ledningsnett.

Retningslinje til 5.5 Overvann

Med blågrønt menes det å kombinere det blå (vann), med det grønne (vegetasjon). Blågrønn overvannshåndtering er naturbasert, styrker lokalt naturmangfold og er et positivt element i omgivelsene som bidrar til trivsel. Løsningene skal i størst mulig grad rense vannet før det når vassdrag.

5.6 Teknisk infrastruktur

5.6.1 Vann- og avløp

Det skal være minimum 4 meter mellom fast konstruksjon (bygning) og kommunale vann- og avløpsledninger. Plassering nærmere enn 4 meter kan godkjennes etter avtale med kommunen.

Der nye bygninger planlegges oppført over kommunalteknisk infrastruktur, som f.eks. hovedledninger for vann og avløp, skal disse legges om av utbygger.

5.6.2 Vei

Vei, adkomst og veibelysning skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm og teknisk veilysnorm. Bestemmelsen gjelder for både offentlig (kommunal) og privat vei.

5.6.3 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende renovasjonsforskrift for Ringerike kommune. Renovasjonsløsning skal avklares i reguleringsplan og sikres med bestemmelser. Nødvendige arealer til renovasjon, inkludert trafikkarealer, skal sikres i plankart.

Boligkompleks med mer enn 20 boenheter skal ha nedgravd renovasjonsanlegg. Ved nedgravd renovasjonsanlegg, skal hellingsgraden på oppstillingsplassen for renovasjonsbil beskrives. Heising over offentlig fortau, gang- og sykkelvei tillates ikke.

Retningslinje til 5.6.2 Vei

Veianlegg (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsområder i Hønefoss og tettstedene, skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjenger. Trafikksikre løsninger for fotgjenger skal vektlegges. Miljøgateprinsipper og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

Retningslinje til 5.6.3 Renovasjon

Boligkompleks med 10-20 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsanlegg.

5.7 Type bebyggelse

Temakart type bebyggelse og retningslinjer nedenfor skal være retningsgivende for planlegging av bebyggelse innenfor sentrumssonene i kommuneplanen.

Retningslinje til 5.7 Type bebyggelse

Temakart type bebyggelse viser kategorier for type bebyggelse i Hønefoss. For Haugsbygd, Heradsbygda og tettstedene er retningslinjene knyttet til indre og ytre sentrumssone, og framgår i tabellen nedenfor.

Retningslinjene for type bebyggelse skiller mellom følgende kategorier:

- a) *Småhusbebyggelse. Kan være småhusbebyggelse med næringsformål, sentrumsformål og lignende, eneboliger, tomannsboliger, tremannsbolig eller eneboliger i kjede.*
- b) *Tett-lav bebyggelse. Kan være rekkehus, firemannsboliger, åttmannsboliger, bebyggelse med næringsformål og sentrumsformål eller lignende tett-lav bebyggelse.*
- c) *Mellomstor bebyggelse*
- d) *Høyere bebyggelse*

Retningslinjene viser retning for utviklingen, men gir ingen lovnader om høyder eller utnyttelse. I de fleste tilfeller vil det være krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanens bestemmelse om plankrav.

For områder i kategori b) tett-lav bebyggelse, c) mellomstor bebyggelse og d) høyere bebyggelse, bør hele kvartaler eller annen naturlig avgrensning reguleres og vurderes i sammenheng.

Sted	Indre sentrumssone	Ytre sentrumssone
Haugsbygd Heradsbygda Hallingby Sokna Tyristrand	Mellomstor bebyggelse	Småhusbebyggelse Tett-lav bebyggelse
Nes	Tett-lav bebyggelse	Småhusbebyggelse
Åsa	Småhusbebyggelse	Ingen ytre sentrumssone

5.8 Estetikk

Bebyggelse skal bidra til å bevare eller forsterke stedets identitet ved å tilføre visuelle kvaliteter med lik eller økt kvalitet. Bebyggelse skal utformes slik at området fremstår med et helhetlig og variert arkitektonisk uttrykk. Høyder skal tilpasses strøkets karakter og området skal ses under ett. Kommunens formingsveileder skal legges til grunn.

I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det inngå en estetisk redegjørelse. I mindre byggesaker kan kommunen etter en vurdering, gi unntak fra kravet om estetisk redegjørelse.

Retningslinje til 5.8 Estetikk

Estetisk redegjørelse skal, tilpasset tiltakets omfang, redegjøre for helhet og variasjon for elementene nedenfor. Redegjørelsen skal også inneholde en oppsummering av hva som styrker stedets identitet, elementer som bidrar til en helhetlig opplevelse av området, variasjon og stimulerende omgivelser.

- a. *Plassering av bebyggelse - Bebyggelse bør plasseres i eksisterende naturlige byggelinjer, og forholde seg til nærliggende bebyggelse for å oppnå et helhetlig uttrykk av området. Det bør ikke tillates bebyggelse i midten av kvartaler eller annet naturlig avgrenset område med bebyggelse.*
- b. *Fasader – Lange fasadelengder bør ha visuell oppdeling.*
- c. *Høyder – Høyder på bebyggelse bør stå i stil med nærliggende bebyggelse.*
- d. *Utforming av tak – Takform og eventuelle takterrasser skal harmonere med eksisterende stedstypiske takformer og takvinkler.*
- e. *Utendørs materialbruk*
- f. *Utendørs fargebruk*
- g. *Solcelleanlegg – anlegg bør være godt integrert i fasaden eller taket og tilpasset byggets arkitektoniske uttrykk.*
- h. *Fjernvirkning og landskapsvirkning – bebyggelse bør tilpasse seg landskapsformen.*
- i. *Rytme, volum og variasjon*

Annen bebyggelse, som garasje og uthus, skal underordne seg hovedbygning eller bolig og bør ha samme utforming som hovedbygning eller bolig.

5.9 Endring av boenheter

Endring av eksisterende boenhet til kollektiv eller hybelhus er ikke tillatt.

Retningslinje til 5.9 Endring av boenheter

Bestemmelsen gjelder ombygging av boliger, eller på annen måte å legge til rette for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

Dersom det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen til opprettelse av hybel/utleiedel i en boenhet, er det en forutsetning at det ikke blir mer enn én.

Bokvalitet skal vurderes med vekt på blant annet lys, utsyn, romløsning og uteoppholdsareal. Påvirkning på nabolaget skal også vurderes, som for eksempel parkering og renovasjon.

5.10 Tilgjengelighet og universell utforming

Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle. I boligbygg som omfatter mer enn 4 nye boenheter skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

5.11 Fradeling av eiendom

Fradeling til boligbebyggelse tillates jf. 6.2.1 d.

Følgende fradeling uavhengig av arealformål tillates ikke:

- a. Fradeling av annekst/uthus tilknyttet fritidsbolig.
- b. Fradeling av kårbolig.

- c. Der det i reguleringsplaner viser tomter til fradeling, tillattes ikke fradeling av ytterligere tomter uten utarbeidelse av ny reguleringsplan.

5.12 Naturskader

Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred, flom og erosjon. For alle reguleringsplaner og tiltak innenfor flom- og skredfareområder, skal det leveres dokumentasjon på at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet iht. TEK17 kap. 7 med veiledning. I de tilfeller det er nødvendig, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

5.12.1 Kvikkleire

For alle reguleringsplaner og et hvert tiltak under marin grense (200 moh.) skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder til enhver tid gjeldende NVE-veileder. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal geoteknisk vurdering foreligge før planen sendes til 1. gangsbehandling.

Før reguleringsplan sendes til sluttbehandling, eller det gis igangsettingstillatelse til tiltaket, skal

- alle grunnundersøkelser meldes inn til Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)
- nye faresoner eller endringer på eksisterende faresoner meldes til NVE

5.12.2 Flom

Der det er praktisk mulig skal byggverk plasseres utenfor flomutsatt område.

For bebyggelse i flomutsatte områder skal det fastsettes sikkerhetsklasse og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i tråd med TEK17 § 7-2 og tilhørende veiledning. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det ved reguleringsplan og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Nær vassdrag defineres som:

- 20 meter fra bekker
- 100 meter fra elver

Retningslinje til 5.12.2 Flom

For tiltak i konsekvensklasse F1/F2 etter TEK17, kan aktsomhetskart brukes for å dokumentere at tiltaket ligger utenfor flomfare, med mindre det foreligger annen tilgjengelig kunnskap som tilsier at det likevel kan være flomfare.

For tiltak i konsekvensklasse F3 og etter bestemmelsene i TEK17 § 7-2 første ledd, kan ikke aktsomhetskart brukes til å dokumentere at tiltaket ligger utenfor flomfare. Flomfaren må alltid utredes.

5.13 Vesentlig terrenginngrep

Følgende terrenginngrep regnes som vesentlige og er søknadspliktig jf. pbl. § 20-1 bokstav k:

- a. endring av terreng på mer enn 3,0 meter fra opprinnelig terreng, eller med et omfang på mer enn 1 000 m² i LNF-områder
- b. endring av terreng på mer enn 1,5 meter fra opprinnelig terreng, eller med et omfang på mer enn 500 m² i byggeområder

- c. endring av terreng på mer enn 0,5 meter fra opprinnelig terreng, eller med et omfang på mer enn 500 m² i tettbygde områder (konsentrert bebyggelse), rekke- eller kjedehus
- d. all endring av terreng i byggeforbudssonen mot vann og vassdrag, jf. 11.1

Avstand fra fyllingsfot til nabogrense skal være minst 1,0 m.

Retningslinje til 5.13 Vesentlig terrenginngrep

Krav til sikkerhet etter 5.12.1 Kvikkleire gjelder også for terrengendringer som ikke er søknadspliktige, inkludert mellomlagring av masser.

Ved nydyrking, når det ikke tilkjøres eksterne masser, kan det gjøres unntak fra denne bestemmelsen dersom kommunen vurderer at det er mest hensiktsmessig å kun behandle tiltaket etter forskrift om nydyrking.

Endring av terreng, som fylling og graving, som er under de angitte størrelsene til de ulike arealformålene i bestemmelsen, er i utgangspunktet ikke søknadspliktig med mindre terrengendringen har vesentlig innvirkning på naturforhold, grunnforhold eller omgivelser. Alle terrenginngrep i skråninger i registrerte kvikkleiresoner er å anse som vesentlige, jf. 12.2.1 og 12.2.2.

Mottak og uttak av masser inntil 5 000 m³ behandles som byggesak. For mottak og uttak av masser mellom 5 000 m³ og 10 000 m³ må det vurderes om tiltaket gir konsekvenser som tilsier at det bør utarbeides reguleringsplan. Ved mottak og uttak av masser over 10 000 m³ skal det alltid utarbeides reguleringsplan.

Søknad om vesentlig terrengendring må opplyse om tiltaket i tilstrekkelig grad. Aktuelle utredningstema må vurderes i hver sak. Søknaden bør inneholde følgende: tiltaksområdet vist i kart, kotehøyder og tverrprofiler for nytt og eksisterende terreng, anslått volum masse, beskrivelse av type masser, ferdigstilling/avslutning av arbeidet, massehåndteringsplan (jf. 5.14), sikringstiltak, tiltak for å hindre støy/støv, tiltak som reduserer faren for erosjon og forurensning, grunnforhold og naturmangfold.

5.14 Massehåndteringsplan og jordvernplan

For alle prosjekter som genererer mer enn 500 m³ overskuddsmasser skal det utarbeides en massehåndteringsplan.

Massehåndteringsplanen skal redegjøre for prosjektert antatt masse som skal flyttes ut av bygge-/anleggsområdet (inkludert matjord), grad av gjenbruk av massene samt vurderinger knyttet til transport av massene.

I plan- og byggesaker som innebærer omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det utarbeides en jordvernplan som sikrer at matproduksjonen opprettholdes eller økes ved at matjordlaget brukes som jordforbedring på eksisterende dyrka mark, ved nydyrking og/eller andre tiltak som kan øke matproduksjonen. I reguleringsplaner skal det utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til jordvernplanen.

5.15 Mobilitet – kollektiv, gang og sykkel

Tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet.

5.15.1 Nullvekstsone

Indre sentrumssone i Hønefoss utgjør nullvekstsone for personbiltransport. I dette området skal nullvekstmålet legges til grunn: veksten i persontransport skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

5.15.2 Mobilitetsplan

For alle reguleringsplaner innenfor sentrumssonene i Hønefoss, Haugsbygd og Heradsbygda skal det utarbeides en mobilitetsplan.

I andre områder kreves mobilitetsplan ved etableringer av virksomheter med over 50 ansatte, eller utbyggingsprosjekter større enn 2000 m² BRA. Kravet gjelder både ved bruksendring og regulering.

Retningslinje til 5.15.2 Mobilitetsplan

Utbyggingsprosjekter inkluderer blant annet næring, forretning, tjenesteyting ny boligutbygging eller boligfortetting.

Mobilitetsplanen skal, tilpasset tiltakets omfang, redegjøre for

- a. totalt transportomfang til/fra virksomheten og/eller planområdet, herunder personreiser til og fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering og godstransport*
- b. fordeling av transport gjennom døgnet, og hvordan den totale transporten fordeles på typer transportmiddel*
- c. tiltak for å motvirke vekst i personbiltrafikken*

Mobilitetsplan kan inkluderes i planbeskrivelsen dersom omfanget tilsier det.

5.15.3 Kollektivtransport

Ved regulering langs kollektivtraséer skal nødvendig areal til bussframkommelighet avsettes i planen.

Retningslinje til 5.15.3 Kollektivtransport

Arealutviklingen skal bidra til stadig bedre tilgjengelighet til kollektivknutepunktene og samordning mellom ulike transportformer. Kollektivsystemet skal sikres god kvalitet som gjør det attraktivt og enkelt for passasjerer å reise. Holdeplasser skal være rett lokalisert, funksjonelt og trafikkikkert utformet, ha god informasjon og være universelt utformet.

Framkommelighet langs kollektivtraséer skal sikres, både i dagens situasjon og ved utvikling av nye bolig- og næringsområder.

Det skal også foreligge en plan for etablering av nye gangveier og snarveier, eller beskrivelse av eksisterende gangveier og snarveier, som fører frem til holdeplassene.

5.15.4 Gående og syklende

Tiltak etter pbl. § 20-1 skal ikke være til hinder for fremtidige framkommelighetstiltak for fotgjengere, sykkel og kollektivtransport.

Temakart for gående og syklende viser traséer for hovedsykkelveinett og lokalsykkelveinett og skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling. Det skal reguleres løsning for gående og syklende i reguleringsplan der planområdet ligger innenfor definert fremtidig sykkelveinett i kommuneplanen. Der temakartet viser separat anlegg for gående og syklende skal dette sikres i planen.

I sykkelfelt, sykkelvei med fortau og sykkelgater, benyttes rødfarget veibane.

Retningslinje til 5.15.4 Gående og syklende

Opparbeidelse av sykkelanlegg skal i utgangspunktet følge normen i Statens vegvesen sin Håndbok V122 «Sykkelhåndboka».

I hovedgater skal syklende og bilister i høyest mulig grad separeres fra hverandre. Ved etablering av nye sykkelanlegg anbefales separat toveis sykkelvei eller enveisregulert sykkelvei med fortau (opphøyd sykkelfelt).

Sykkelvei med fortau skal fortrinnsvis opparbeides med skrå kantstein mellom fortau og sykkelvei, og avvisende kantstein mellom sykkelvei og kjørebane og fortau og kjørebane.

Sykkelfelt i høyt trafikkerte veier gir ikke tilstrekkelig trygghetsfølelse, og bør i mindre grad benyttes som hovedløsning. Der det ikke er aktuelt å etablere separat løsning grunnet arealmangel eller kostnader, bør bredden i veibanen utvides for opparbeidelse av rødasfaltert sykkelfelt.

Traséer med kombinert løsning for gående og syklende skal i hovedsak utformes med fortau i sentrumsområder, og gang- og sykkelvei utenfor sentrum. På lengre strekninger er det viktig at det velges gjennomgående løsninger. Ved opparbeidelse av fortau skal fremkommelighet for syklende ivaretas.

Større veikryss i definert sykkelveinett bør bygges om med separate sykkelløsninger. Der det ikke er plass til separate sykkelløsninger, bør kryssene bygges på en slik måte at det gir lav hastighet for motoriserte kjøretøy. Dette kan gjøres ved å benytte opphøyde kryss eller innsnevring.

Mindre adkomstveier og avkjørsler som krysser fortau, eller sykkelvei med fortau, bør utformes uten at fortauet brytes slik at det er tydelig at arealet er en del av fortauet og ikke kjørebane.

Ekstra gatebredde bør tilfalle gående og syklende. Fortau og sykkelveibredde bør prioriteres over grøntribatt.

5.16 Klima- og energitiltak knyttet til arealbruksendringer, bygg og bygge- og anleggsplasser (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

5.16.1 Krav om redegjørelse for klima- og energitiltak

I reguleringsplaner som innebærer arealbruksendringer, samt alle reguleringsplaner for bebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for

- a. tiltak for å minimere energibruk
- b. tiltak for å minimere klimagassutslipp
- c. tiltak for å begrense utbygging eller annen ødeleggelse av naturlige karbonlagre som myr, skog, dyrka og dyrkbar mark
- d. valg av energiløsninger og byggematerialer
- e. muligheter for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, eller komponenter/materialer fra eksisterende bygningsmasse

Retningslinje til 5.16.1 Krav om redegjørelse for klima- og energiltak

Bestemmelsen krever at det redegjøres for forhold som vil ha innvirkning på den totale klimaeffekten av tiltaket. Dersom omfanget av reguleringsplanen utløser krav om klimagassberegninger, anbefales det at disse brukes til å vise effekten av planlagte tiltak. For å beregne klimagassutslipp fra arealbruksendringer skal gjeldende veiledning fra Miljødirektoratet benyttes.

Følgende forhold må minst inngå i vurderingene av tiltak:

- Tiltak for å unngå nedbygging eller annen ødeleggelse av karbonlager (myr, skog, dyrka mark m.fl.) og stor tomtebearbeiding. I kommunens kartløsning kan det hentes ut arealregnskap og digitale kartlag som blant annet synliggjør viktige områder for karbonlagring, dyrka og dyrkbar mark. Dette gir grunnlag for å vurdere aktuelle tiltak.
- mulighet for egenproduksjon av energi
- planområdets beliggenhet i forhold til kollektivtransport og sentrumsfunksjoner
- mulighet for rehabilitering og ombruk av eksisterende bygg eller deler av bygg på eiendommen. Ombrukspotensialet av materialer og bygningsfraksjoner skal gjøres etter prinsippene i gjeldende nasjonal veiledning om ombrukskartlegging, som jf. krav i TEK også er aktuell når bygg skal rives.
- arealeffektivitet og mulighet for flerbruk
- tilrettelegging for grønne mobilitetsløsninger, parkering og lademuligheter for bil og sykkel

Eksempler på tiltak som kan bidra til å redusere utslippene:

- unngå rivning av eksisterende bebyggelse
- ombruk av inventar og bygningskomponenter
- benytte materialer som er egnet for gjenbruk
- benytte materialer med lang levetid som gir lavt utslipp i produksjon og transport og som tåler fremtidige klimaendringer
- bygge- og anleggsmaskiner som går på elektrisitet eller biogass
- reduserte utslipp for transport av materialer, maskiner, avfall eller personell til/fra byggeplassen.
- fjernvarme eller strøm til tørking og byggvarme på byggeplassen
- lokal og klimavennlig massehåndtering
- benytte klimavennlige og ressursbesparende løsninger, ved å planlegge felles løsninger med nærliggende bygg, koble til fjernvarmenettet, eller produsere elektrisitet, varme eller kjøling lokalt fra fornybare kilder
- planlegge for fremtidig fleksibilitet, og tilrettelegge for sambruk og lang levetid

5.16.2 Krav om klimagassberegninger

Klimagassberegninger skal gjennomføres i henhold til Norsk Standard NS 3720:2018 eller tilsvarende nyere standard for følgende tiltakstyper:

- a. oppføring av boligblokker og yrkesbygg som definert i DIBK sin Veileder om klimagassregnskap.
- b. forslag om riving av eksisterende bebyggelse bestående av boligblokker eller yrkesbygg større enn samlet 500 m² BRA

Sammen med klimagassberegningene skal det følge en redegjørelse for hvilke tiltak som skal gjennomføres for å redusere utslippene. Retningslinje 5.16.1 gir oversikt over tiltak som bør vurderes.

I reguleringsplaner skal klimagassberegninger gjøres for tiltakstyper listet opp i punktene a. og b. Ved tiltakstype b. skal det gjøres beregninger for både alternativ med riving og med gjenbruk av eksisterende bygg.

For byggetiltak skal det for tiltakstyper i punkt a. gjøres klimagassberegninger som skal legges ved søknad om byggetillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest skal det legges ved klimagassberegninger for de faktiske utslippene.

Retningslinje til 5.16.2 Krav om klimagassberegninger

Klimagassberegninger for bygg skal gjennomføres i henhold til Norsk Standard NS 3720:2018 Metode for klimagassberegninger for bygninger, samt DIBK sin veileder for utarbeidelse av klimagassregnskap.

For beregning av klimagassutslipp fra arealbruksendringer skal gjeldende veiledning fra Miljødirektoratet benyttes.

For klimagassberegninger i reguleringsplaner skal det til planforslaget legges ved en innledende helhetlig klimagassberegning og en redegjørelse for hvilke tiltak som skal gjennomføres for å redusere utslippene. Ved 2. gangsbehandling skal det inngå oppdaterte klimagassberegninger, for å gjenspeile endringer som har blitt gjort.

Forutsetninger som skal ligge til grunn for beregningene:

- *Det skal brukes 50 års beregningsperiode (levetid). Dette er den samme perioden som brukes av andre land i Norden og EU.*
- *Som dokumentasjon for klimagassregnskapet bør det benyttes tredjeparts godkjent, standardisert og livsløpsbasert dokumentasjon for klimagassutslipp, for eksempel en miljødeklarasjon (EPD). Hvis det ikke finnes spesifikk dokumentasjon for den aktuelle produktgruppen, er det mulig å bruke generiske (gjennomsnittlige) klimagassverdier hentet fra nasjonale databaser. Da skal disse verdiene gis et påslag på 25 % hvis det ikke allerede er gitt 25 % påslag i den aktuelle datakilden.*

Rapportering:

- *Klimagassutslippene skal presenteres både samlet og fordelt på de ulike modulene/fasene, som beskrevet i NS 3720:2018. Dersom noen av modulene/fasene utelates, må dette begrunnes.*
- *Følgende referanseenheter skal alltid fremgå først i rapporteringen*
 - *totalt utslipp tonn CO₂e i livsløpet.*
 - *totalt utslipp i tonn CO₂e per år*
 - *totalt utslipp tonn CO₂e fordelt på de ulike modulene/fasene*
 - *enhetsutslipp i kg CO₂e/m² BTA*

5.16.3 Bruk av tre som bygningsmateriale

I reguleringsplaner skal det vurderes å gi bestemmelser om bruk av tre i byggverk etter pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4 ut fra hensyn til miljø, estetikk, kulturmiljø og/eller helhetlig utforming.

5.16.4 Solenergianlegg og blågrønne tak på bygg

Montering av solcelle- og solfangeranlegg på tak eller vegg på eksisterende bygg er unntatt søknadsplikt, så lenge anlegget er godt integrert i fasaden eller taket og tilpasset byggets arkitektoniske uttrykk.

Det må likevel søkes om tillatelse der

- a. solenergianlegget monteres på verneverdig bebyggelse
- b. fasadens karakter endres vesentlig

- c. montering av solenergianlegg kommer i konflikt med bestemmelser eller intensjon i reguleringsplan

Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser. Med aktiv bruk av tak og fasader menes f.eks. solceller og solfangere til produksjon av energi og blågrønne tak.

5.16.5 Ivaretagelse av karbonrike arealer, herunder forbud mot nedbygging av myr

Myr skal ikke nedbygges eller ødelegges. Tiltak som reduserer areal med produktiv skog, skal begrenses. Ved søknad om tiltak som reduserer areal med skog av middels og høy bonitet, skal det redegjøres for hvilke tiltak som er vurdert for å begrense tap av karbonlagring i vegetasjon og jordsmonn.

Retningslinje til 5.16.5 Ivaretagelse av karbonrike arealer, herunder forbud mot nedbygging av myr

Myr, skog, dyrket mark og beite er viktige karbonlagre, både i vegetasjonen og under bakken. Utbygging eller omdisponering av slike arealer frigjør store mengder klimagasser og reduserer fremtidig karbonbinding. Derfor bør inngrep eller tiltak som reduserer størrelse eller funksjonen til disse naturtypene begrenses. Skog av høyere bonitet bidrar med mer karbonlagring enn skog med lavere bonitet. Skogens bonitet skal derfor vektlegges ved vurdering av søknader om tiltak som gir arealbruksendringer.

I kommunens kartløsning kan det hentes ut arealregnskap og digitale kartlag som blant annet synliggjør viktige områder for karbonlagring, dyrka og dyrkbar mark. Dette gir grunnlag for å vurdere aktuelle tiltak.

Avbøtende tiltak kan være alternativ lokalisering, tilpasning i avgrensning eller restaurering av et annet karbonrikt areal slik at tapt karbonlagring begrenses eller kompenseres.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

6 Bebyggelse og anlegg

6.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Områder avsatt til hovedformålet bebyggelse og anlegg er i hovedsak bebygde områder med eksisterende næringsvirksomhet hvor det åpnes for transformasjon.

Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek avklares i felles planlegging, jf. 4.3.

6.2 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

6.2.1 Boligbebyggelse i uregulerte områder og i eldre reguleringsplaner

I områder avsatt til boligbebyggelse skal nye tiltak tilfredsstillende krav i punkt a-d inntil det foreligger ny reguleringsplan for området. Bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve ny reguleringsplan før nye tiltak kan tillates.

Rekkefølgebestemmelser i 4 gjelder. Det tillates ikke bruk eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

- a. Tomtestørrelse: Boligtomter skal være minimum 700 m² for enebolig og 900 m² for tomannsbolig.
- b. Boligtype: Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, i form av enebolig, enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m² (i

samme bygningskropp), eller en tomannsbolig, dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan.

- c. Utnyttelse og høyde: Total utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 7 meter og mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, der ikke annet er presisert i reguleringsplan.
- d. Fradeling til boligbebyggelse: Ved fradeling av eiendom til frittliggende småhusbebyggelse skal boligtomt være minimum 700 m² for enebolig og minimum 900 m² for tomannsbolig.

Ved søknad til fradeling skal det på situasjonskart vises forslag til:

- Plassering av bolig, garasje og parkering
- Adkomst
- Snuareal
- Uteoppholdsareal jf. 5.4

6.3 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for fritidsbebyggelse, skal følgende hensyn ivaretas:

- a. Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger bør unngås.
- b. Fritidsboligene skal fortrinnsvis plasseres samlet, for en hensiktsmessig løsning av infrastruktur.
- c. Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplass per fritidsbolig. Parkering bør samles i felles parkeringsplasser.
- d. Det bør tilrettelegges for felles vann- og avløpsløsning, ikke enkelthusanlegg.

6.3.1 Utnyttelse og høyde

Fritidsboligens areal skal ikke overstige 120 m² BRA. Det kan i tillegg til fritidsbolig oppføres et frittliggende uthus på 20 m² BRA. Uthus skal ikke benyttes til varig opphold. Uthusets mønehøyde skal ikke overstige 4,0 meter.

6.3.2 Infrastruktur og tilknytningsplikt til vann- og avløpsanlegg

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

Innenfor byggeområder hvor infrastruktur som strøm og fiber legges frem eller endres skal dette legges som jordkabler. Luftstrekk tillates ikke.

6.4 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig grøntareal.

Hovedtyngden av kontor-, handels-, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionsenter. I Hønefoss sentrum skal estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i kommunens tettsteder, Heradsbygda og Haugsbygd, skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre.

Plasskrevende handel skal ikke etableres i indre sentrumssoner. Kjøpesenter tillates kun i indre sentrumssone av Hønefoss.

Retningslinje til 6.4 Sentrumsformål

Privatiserende løsninger som svalganger og innglassering av balkonger bør unngås.

Bestemmelser om arealbruk innenfor sentrumsformål gjelder også som retningslinjer for indre sentrumssoner.

6.5 Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter arealer til varehandel.

Følgende arealer skal kun nyttes til plasskrevende handel:
FOR_N1 (Børdalsmoen) og FOR_N2 (ved Risesletta).

Retningslinje til 6.5 Forretninger

Plasskrevende handel er for eksempel biler, landbruksmaskiner, trelast og hagesentre.

Plasskrevende handel omfatter forretninger der hovedtyngden av omsetningen gjelder plasskrevende varer. En andel av vareutvalget kan også være andre detaljvarer, forutsatt at disse har tilknytning til de plasskrevende varene som selges i forretningen.

6.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel skole, barnehage, helseinstitusjoner, kulturtilbud, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.

6.7 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1)

Formålet omfatter campingplasser, utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

Felt ETU_N1-3 (Vestre Bjonevatnet) skal nyttes til utleiehytter i form av tretopphytter. Tiltak i området skal ha god landskapsmessig tilpasning. Naturinngrep skal minimeres.

6.8 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Ved etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak og -mottak skal det utarbeides reguleringsplan når tiltaket omfatter et totalvolum på mer enn 10 000 m³. Utvidelse av eksisterende masseuttak skal prioriteres fremfor å åpne nye.

Gjennom planprosessen skal det tilrettelegges for gjenvinning av masser der det er hensiktsmessig. Massehåndteringsplanen jf. 5.14 skal gi informasjon om hvordan overskuddsmasser kan minimeres og hvordan de kan sorteres og gjenvinnes i anlegget.

Reguleringsplan for uttak-/mottak av masser skal inneholde uttaks- og/eller mottaksvolum, utførelse og tidsbegrensninger. Nedre uttaksnivå og øvre innfyllingsnivå skal fastsettes i reguleringsplan, og terrengendringene vises i tverrprofil. Det skal foreligge vurdering av grunnforhold når tiltaket er under marin grense, biologisk mangfold (naturkvaliteter), overvann/avrenning, kulturminner, støy, støv og trafikk, samt ivaretagelse av dyrka eller dyrkbar jord. I områder med grunnvannsforekomster skal det foreligge en hydrogeologisk vurdering av tiltaket.

Retningslinje til 6.8 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak

All tilkjøring av eksterne masser anses som masseuttak. Vurderinger av utfordringer knyttet til masseuttak og –mottak i temaplan for masseforvaltning kapittel 9 og 10, skal følges i byggesak og reguleringsplanprosessen.

For masseuttak vil det være et samlet volum på mer enn 10 000 fm³ (faste masser) som fører til krav om detaljregulering. Faste masser er før massene er sprengt eller gravd i.

Det skal i utgangspunktet ikke åpnes for uttak/mottak av masser der det ikke er avsatt til dette formålet i kommuneplanen. Hvis det likevel skal varsles oppstart av reguleringsplan i strid med kommuneplanen, skal det gjøres en egnethetsvurdering av arealet. Det må i planprosessen avklares om masseuttaket/-mottaket kan være egnet for mellomlagring eller gjenvinning av masser. Det vil være en fordel å kunne bruke steinbrudd, med naturlig skjerming, til gjenvinningsanlegg av masser. Egnethetsvurdering av masseuttak og/eller – uttak er spesifisert i temarapport masseforvaltning.

Nye uttaks- og mottaksområder, samt utvidelser av eksisterende, skal ha utslippstillatelse etter forurensningsloven.

6.9 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, samt øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.

Virksomheter med lager som hovedfunksjon skal ikke etableres innenfor sentrumssonene.

6.10 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter større anlegg som skianlegg, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbane, motorsportanlegg, skytebane og lignende.

6.11 Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter kommunaltekniske anlegg (vann, avløp, renovasjon med videre), godsterminal/-lager, energianlegg, telekommunikasjonsanlegg, støyvoller, øvrige tekniske anlegg og lignende.

6.12 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt tilhørende parkeringsarealer og bygg, herunder krematorium.

7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

7.1 Jernbane

Formålet omfatter ulike baneformål som trasé for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, tekniske bygninger/konstruksjoner samt annen banegrunn (tekniske anlegg og grøntareal).

7.2 Lufthavn

Formålet omfatter lufthavn med landingsbaner, terminalbygg, hangarer, samt landingsplass for helikopter.

7.3 Parkering

Formålet omfatter rasteplass, parkeringsplass og parkeringshus/-anlegg.

8 Forsvaret (pbl. § 11-10, nr. 5)

Forsvaret kan selv fatte vedtak om utbygging og virksomhet innenfor eget arealformål.

9 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

I områder avsatt til grønnstruktur skal mest mulig sammenhengende, vegetasjonspregede områder bevares. Mindre tiltak kan tillates dersom er forenelig med formålet, herunder allmenhetens tilgang til friluftsliv, rekreasjon og lek og bevaring av viktige landskapselementer, naturmangfold, blågrønn overvannshåndtering og godt lokalklima. Områdene skal være tilgjengelige for allmenheten og tilgangen til områdene skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

9.1 Naturområder

Det er ikke tillatt med større, fysiske inngrep som opparbeiding og planering av terreng. Mindre tiltak som fremmer friluftsliv og sosiale møteplasser kan tillates ved søknad. Skjøtsel er tillatt dersom det foregår på en skånsom måte som ivaretar områdets naturverdier og økologiske funksjon.

9.2 Turdrag

Områder som er avsatt til turdrag skal være sammenhengende ferdselsområder i naturomgivelser. Turdragene kan ha ulik karakter og skjøtselsnivå.

I grønnstrukturområde Oppenåsen TD-E er skogsdrift tillatt i samsvar med gjeldende regelverk, men hogst er meldepliktig. Det skal legges til rette for flersjiktet skog og så langt som mulig benyttes lukka hogstform. Hensyn til friluftsliv skal vektlegges og grønne opplevelseskvaliteter langs eksisterende og planlagte stier skal skjermes i størst mulig grad.

9.3 Friområder og parker

Mindre tiltak som er i tråd med grønnstrukturformålet og som styrker området som sosial møteplass og allmenn bruk som lek og fysisk aktivitet, kan tillates etter søknad. Det tillates en større grad av tilrettelegging enn i naturområder.

I grønnstrukturområde Hovsmarka FRI_E1 og Kirkemyra FRI_E2 er skogsdrift tillatt i samsvar med gjeldende regelverk, men hogst er meldepliktig. Det skal legges til rette for flersjiktet skog og så langt som mulig benyttes lukka hogstform. Hensyn til friluftsliv og idrett skal vektlegges og grønne opplevelseskvaliteter langs eksisterende og planlagte stier skal skjermes i størst mulig grad.

Retningslinje til 9 Grønnstruktur

Definisjon og retningslinjer til de ulike underformålene grønnstruktur:

- *Naturområder skal beholdes i sin naturlige tilstand slik at naturverdiene og områdets økologiske funksjon ivaretas. Naturområde kan være tilrettelagt med naturtilpassede stier og løyper.*
- *Turdrag kan binde sammen parker, friområder og naturområder og gi forbindelser til skogsområder, mellom boligområder, mot strandsone osv. Innhold og opplevelseskvaliteter varierer ut ifra naturen de inngår i. Grad av tilrettelegging kan variere fra det naturrike til det urbane og tilrettelagte.*
- *Friområder er grøntområder som er mye brukt og tilrettelagt. Friområder bør tilrettelegges som en sosial møteplass på tvers av alders- og brukergrupper og er gjerne utstyrt for lek, fysisk aktivitet og annet opphold.*
- *Parker har høy grad av tilrettelegging for ferdsel og aktiviteter og skal være tilrettelagt som en sosial møteplass på tvers av alders- og brukergrupper. En park er utformet med arkitektoniske kvaliteter og inneholder gjerne fontener, skulpturer, skilt belysning, gangatkomst, gangveier og turveier med naturlige eller bygde ledelinjer.*

Retningslinje til 9.4 Friområder og parker

Verdifull vegetasjon skal bevares og skjøtsel bør fremme naturmangfold. Felling av store trær bør unngås og bare utføres når de utgjør en fare for liv, helse eller vesentlig skade på materielle verdier. Ved felling av store trær bør det minimum plantes to nye trær. Felling av trær på kommunal eiendom er søknadspliktig.

Med store trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Verdifull vegetasjon kan f.eks. være trær, blomstereng eller annen vegetasjon som tilrettelegger for pollinerende insekter og artsmangfold eller blågrønn overvannshåndtering.

10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5)

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for LNF-formålet, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring. Forhold beskrevet i 5.14 skal hensynstas.

Det er forbud mot nedbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som kan brukes til matproduksjon. Områdene skal forvaltes skånsomt slik at vesentlige verdier representert ved kulturlandskap med åsprofiler og silhuetter, raviner, friluftsjakter, blå-grønn struktur, biologisk mangfold og trekkveger for vilt, bevares.

Ny bebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og tilpasses lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse.

Oppføring av én kårbolig kan tillates dersom gårdens ressursgrunnlag og produksjonsform etter kommunens skjønn tilsier at det er behov for dette, forutsatt at kårbolig ikke finnes på gården fra før. Eksisterende skogshusvære kan tillates utvidet eller ombygd dersom gårdens ressursgrunnlag og produksjonsform etter kommunens skjønn tilsier at det er behov for dette.

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse, samt fradeling til slikt formål. Tillatelse til avløpsanlegg til godkjent bolig/fritidsbolig krever ikke dispensasjon.

Det tillates etablering av mindre kraft-/telefonledninger for boliger og stedbunden næring, kommunikasjonsmaster med nødvendig anlegg og tiltak i forbindelse med kommunaltekniske anlegg.

Retningslinje til 10.1

Alle søknader om tiltak som er i strid med 10.1 behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon, og det er en forutsetning at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i LNF-områder (gjelder ikke boliger tilknyttet gårdstun), er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 200 m² BYA for bolig, og at utnyttingsgraden totalt for boligeiendommen ikke overstiger 15 % BYA. Nye sekundærleiligheter tillates ikke.

Dersom det gis dispensasjon for ny bebyggelse eller utvidelse av bebyggelse på fritidseiendommer i LNF-områder, er det en forutsetning at samlet størrelse på bebyggelse ikke overstiger totalt 120 m² BRA. Inkludert i dette arealet kan det bare være totalt to bygninger: en fritidsbolig og inntil ett uthus på maksimalt 20 m² BRA.

Det tillates ikke bruk, eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

Ved gjenoppbygging etter brann kan bruksareal for tidligere lovlig bebyggelse legges til grunn.

I husklynger med overvekt av boliger, kan det vurderes å tillate bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Ved bruksendring skal adkomst og skoleveg vurderes spesielt. Det tillates ikke bruksendring mellom fylkesvegen i Åsa og Steinsfjorden.

Nye skogshusvære tillates normalt ikke, men for skogseiendom med eksisterende skogshusvære kan det være aktuelt å tillate endringer. Dersom det etter kommunens skjønn anses å være behov for skogshusværet, kan endring tillates, men normalt ikke slik at det ender opp med mer enn to bygninger; et skogshusvære på inntil 50 m² BRA og ett uthus på inntil 10 m² BRA.

Det kan gis dispensasjon for etablering av spredt næringsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller vurderes å ha stor betydning for sysselsetting i området. Det tillates ikke etablering av spredt næringsbebyggelse langs hovedvegnettet.

10.2 LNF spredt boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2)

10.2.1 Generelle bestemmelser for LNF spredt boligbebyggelse

- a. Grad av utnytting skal ikke overstige 25 % BYA og maksimum 300 m² BYA.
- b. For boligen er maks gesimshøyde 7 meter, og maks mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/uthus skal underordne seg bolig i høyde og volum.
- c. Ny bebyggelse skal ikke beslaglegge dyrka og dyrkbar jord, og det skal sikres tilstrekkelig buffer til dyrka og dyrkbar jord.
- d. Det tillates ikke oppføring av ny fritids- eller næringsbebyggelse.
- e. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig kan tillates.

10.2.2 Bestemmelser for felt LSB_N1-3 (Åsa)

Feltene omfatter LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse. På eiendommer med eksisterende boliger kan det tillates tiltak innenfor rammene i de generelle bestemmelsene i 10.2.1. Det tillates ikke oppføring av ny boligbebyggelse eller etablering av sekundærleiligheter.

10.2.3 Bestemmelser for felt LSB_N4-7

Feltene omfatter LNF-områder hvor det tillates etablering av ny spredt boligbebyggelse innenfor rammene i punkt a-d, samt de generelle bestemmelsene i 10.2.1.

- a. Maksimalt antall boliger innenfor hvert område er
Felt LSB_N4 (gnr/bnr 18/46): 2 eneboliger.
Felt LSB_N5 (gnr/bnr 18/6): 2 eneboliger.
Felt LSB_N6 (gnr/bnr 96/5): 1 enebolig.
Felt LSB_N7 (gnr/bnr 96/3): 1 enebolig.
- b. For hver enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 65 m² BRA.
- c. Nye boenheter skal tilkobles offentlig vann og avløp.
- d. Minste areal på fradelt og gjenværende tomt er 900 m². Det tillates ikke fradeling av dyrka eller dyrkbar jord.

11 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11)

11.1 Byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 1-8)

Langs vassdrag tillates ikke tiltak jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1, 20-4 og 20-5, innenfor avstander fra normal strandlinje i punktene nedenfor. I regulerte vassdrag gjelder avstand fra høyeste regulerte vannstand.

- a. 100 meter i alle arealformål langs Steinsfjorden, Tyrifjorden og Sperillen
- b. 100 meter i LNF-områder langs Sogna, Randselva, Storelva og Begna/Ådalselva
- c. 20 meter i byggeområder langs Sogna, Randselva, Storelva og Begna/Ådalselva
- d. 50 meter i LNF-områder langs andre vassdrag
- e. 20 meter i byggeområder langs andre vassdrag

Retningslinje til 11.1 Byggeforbud langs vassdrag

Med vassdrag menes alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern.

Det må søkes om dispensasjon for alle tiltak i byggeforbudssonen. Det skal foreligge svært tungtveiende grunner for å kunne gi dispensasjon. Forutsetning er at tiltakene ikke vil være til ulempe for allmennheten, landskap-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i byggeforbudssonen, skal total bygningsmasse på eiendommen etter utvidelsen, ikke bli større enn 150 m² BYA inkludert garasje og uthus. Det kan tillates maksimalt ett uthus på 20 m² BRA, og en garasje på 50 m² BRA.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av fritidsboliger i byggeforbudssonen, skal bygget ikke overstige 50 m² BRA. Tilsvarende for ett uthus på maksimalt 10 m² BRA.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse av bygningsmasse, skal utvidelse legges bort fra vannet.

11.1.1 Vann og vassdrag

I vann og vassdrag tillates det ikke utført tiltak, jf. pbl. § 1-6. Det kan ikke oppføres anlegg eller igangsettes virksomhet som kan gi fare for forurensning.

Alle reguleringsplaner og tiltak etter pbl. § 1-6 som påvirker overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionale planer for vannforvaltning, og etter vannforskriften § 12 der aktiviteten kan komme i konflikt med miljømålene. Det skal tas særskilte hensyn til bekker uten sikker helårs vannføring der bekken er flomvei, er viktig for biologisk mangfold, eller kan føre forurensning videre ut i vassdrag.

Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.

Tiltak som forringer økologiske funksjoner i og ved vassdrag er ikke tillatt. Lukking av vassdrag tillates ikke. Ved reguleringsplaner som berører lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det sikres at vassdraget gjenåpnes og restaureres. Andre løsninger må begrunnes.

Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke. Det skal være tilstrekkelig avstand til rør/kulvert som sikrer vedlikehold på minimum 10 meter.

Det skal legges særskilt vekt på å ivareta og der mulig reetablere et belte med naturlig og funksjonell kantsone som gir levested for planter og dyr. Kantsonen skal ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring og karbonlagring.

Bredden på kantsonen på hver side av vassdraget skal være minimum 10 meter. Minimumskravet gjelder ikke der kantsonen mellom eksisterende dyrka jord og vassdraget allerede er smalere. Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene.

Retningslinje til 11.1.1 Vann og vassdrag
Grunneier som ønsker å fjerne kantvegetasjonen helt eller delvis, må i tillegg søke Statsforvalteren om dispensasjon.

11.1.2 Småbåthavn

Landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel, kan tillates. Brygger og flytebrygger/badebrygger kan tillates etter godkjent byggesøknad eller reguleringsplan. For brygger med mer enn to båtplasser eller flate større enn 1,8 x 4,0 m, kreves reguleringsplan.

11.1.3 Brygger i deler av Randselva og Storelva

Brygger i Storelva og Randselva kan tillates etter godkjent byggesøknad eller reguleringsplan i tråd med temakart brygger. Ved behandling av byggesøknad eller reguleringsplan skal prinsippene i retningslinjene følges før bygging av brygge tillates.

- a. Det tillates ikke brygger i sone 1 (rød farge) dersom det ikke er vesentlige grunner til at brygge skal bygges.
- b. Båttutsettingsplass og enkle sommer- og helårsbrygger inntil 1,8 m x 4 m kan tillates i sone 2 (svart farge) etter godkjent byggesøknad. Større brygger forutsetter reguleringsplan. Strømning i elv må ikke være for sterk og det må være dypt nok til å kunne legge til ved brygga ved lav vannstand.
- c. Småbåtanlegg og spesialbrygger tillates i sone 3 (blå farge) om det vedtas reguleringsplan. I tilknytning til disse kan det tillates tilhørende konstruksjoner på land, som plattinger, sittegrupper, toaletter, søppeldunker og grillplasser.

Retningslinje til 11.1.3 Brygger i deler av Randselva og Storelva

Utforming av brygge skal sikre fri og trygg ferdsel på land og i vann. Brygger skal ha god universell, praktisk og estetisk utforming med en god kvalitet for sikkerhet. Materialene må være i en slik stand at de tåler normal bruk. Tegninger av brygga skal leveres sammen med byggesøknad. Privatisering skal unngås.

Brygger skal ikke endre strømningsforhold eller påvirke naturforhold. Det skal ikke gjøres inngrep i allerede inngrepsfrie områder uten at det søkes spesielt om det. Brygger skal ikke være i veien for båtled. Det er ønskelig med færre større anlegg enn mange små.

12 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

12.1 Sikringssoner (pbl. § 11-8 a)

12.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann H110 og område for grunnvannsforsyning H120

Innenfor hensynssonene er drikkevannsinteressen overordnet andre interesser. Aktivitet og tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden er ikke tillatt.

Retningslinje til 12.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann H110 og område for grunnvannsforsyning H120
Restriksjoner på aktivitet og tiltak følger av gjeldende klausuleringsbestemmelser og reguleringsplaner. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110 og H120, skal tiltaket være i tråd med gjeldende klausuleringsbestemmelser, reguleringsplan, og Mattilsynet og vannverkseier skal godkjenne tiltaket.

Innenfor sikringssone H120 skal det for alle tiltak og all aktivitet utredes om, og dokumenteres at tiltaket ikke har påvirkning på grunnvannsmengde og –kvalitet, både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Tiltaket skal ikke medføre at vannet trenger mer rensing enn i dag, eller at mengde vann som kan hentes ut av grunnvannsførekosten blir redusert.

12.1.2 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130

Innenfor området angitt som sikringssone H130 skal det ikke oppføres bebyggelse. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse.

12.1.3 Andre sikringssoner H190 Forsvaret Eggemoen

Innenfor hensynssone H190_1 er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse.

Innenfor hensynssone H190_2 er det ikke tillatt å etablere bygg med innsyn til Forsvarets bygninger eller tekniske installasjoner. Det er ikke tillatt å etablere virksomhet som er sensitiv overfor Forsvarets virksomhet, eller som i seg selv kan utgjøre en trussel mot Forsvaret.

12.2 Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1)

12.2.1 Ras- og skredfare H310_fare og H310_MG

Innenfor hensynssonen skal det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med til enhver tid gjeldende NVE-veileder.

12.2.2 Ras- og skredfare H310_fare

Innenfor hensynssonen skal det ikke utføres tiltak i skråninger (utgraving, utfylling, bygging, fjerning av større trær etc.) uten at det foreligger en geoteknisk vurdering av tiltaket.

Alle terrenginngrep innenfor hensynssonen er søknadspliktige etter pbl. § 20-1 bokstav k.

Alle geotekniske vurderinger innenfor hensynssonen skal ligge til grunn for nye tiltak.

12.2.3 Flomfare H320_200år

Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. I forbindelse med reguleringsplaner og søknad om tiltak innenfor hensynssonen, skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

12.2.4 Flomfare H320_akt

Innenfor hensynssonen kan det være fare for flom. I forbindelse med reguleringsplaner og søknad om tiltak innenfor hensynssonen, skal reell fare utredes. Hvis det er fare for flom, skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning.

12.2.5 Skytebane H360

Sikkerhetssoner skal avgrenses jf. forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner.

12.2.6 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

Innenfor hensynssonen skal eventuelle bygninger etableres med avstander til kraftledningen, slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103), forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

12.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b)

12.3.1 Krav infrastruktur – fjernvarme H410

Følgende tiltak som ligger innenfor område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 06.11.2002 etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget:

- a. alle nybygg eller tilbygg med samlet bruksareal over 1000 m².
- b. eksisterende bygg med bruksareal over 1000 m² som gjennomgår en hovedombygging.

Ved feltutbygging innenfor konsesjonsområdet, hvor det blir bygd flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 1000 m², vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.

Retningslinje til 12.3.1 Krav infrastruktur – fjernvarme H410

Feltutbygging er definert som rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger eller næringsbygg innenfor et geografisk avgrenset område.

Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten basert på dokumentasjon fra utbygger om at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme, jf. pbl. § 27-5 andre ledd.

For å vurdere om det er grunnlag for å gjøre unntak fra tilknytningsplikten, må utbygger sammenligne miljøkonsekvensene og utslippene fra den alternative løsningen med miljøkonsekvensene og utslippene ved fjernvarmetilknytning. For beregningene må livsløpsvurderinger ligge til grunn. Det kan være krevende å vurdere hvilke av to oppvarmingsløsninger som er mest miljøvennlig. Eksempler på tilfeller hvor kommunen vil vurdere unntak er bygninger som oppføres som plussshus dvs. at de skaper mer energi gjennom sin levetid enn det som ble brukt til produksjon av byggevarer, oppføring, drift og riving av bygget. For at unntak skal gis bør hele varmebehovet (romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann) være dekket ved bruk av ulike varmepumper, solvarme, kombinasjoner av slike lokale, fornybare energiløsninger eller andre miljømessig bedre løsninger som ikke er kjent i dag.

12.4 Sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6)

12.4.1 Hensyn friluftsliv H530

Innenfor hensynssonen skal tiltak som svekker eksisterende eller framtidige opplevelseskvaliteter for friluftsliv eller hindrer bruk av området til naturopplevelse, rekreasjon og trening unngås.

For tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at områdets funksjon som friluftsområde ikke svekkes.

Tiltak som fremmer friluftsliv og idrett kan tillates, forutsatt at det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

Ordinær landbruksdrift, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende regelverk. Ved tiltak innenfor hensynssonen skal grønne opplevelseskvaliteter langs eksisterende og planlagte stier skjermes i størst mulig grad. Det skal legges til rette for flersjiktet skog og så langt som mulig benyttes lukka hogstform.

12.4.2 Bevaring kulturmiljø H570 (11-9 nr. 7)

Innenfor hensynssonen skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg.

- a. I reguleringsplaner som berører registrerte kulturminner og kulturmiljøer, skal det
 - utføres en kulturhistorisk landskaps og/eller stedsanalyse som blant annet dokumenterer områdekarakter, bebyggelsesstruktur og karakteristiske trekk ved bebyggelsesmønster, høyder og volum
 - utarbeides ulike alternativer for vern som en del av planforslaget
- b. Ved tiltak (jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5) i hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.
- c. I reguleringsplaner og for alle tiltak innenfor hensynssonen skal kommunen innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.
- d. Parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares.

- e. For endring av eksisterende bebyggelse skal opprinnelig utforming og områdets karakter vektlegges, slik at nye tiltak tilpasses og underordner seg eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.
- f. Verneverdige bygninger skal settes i stand etter antikvariske prinsipper. Originale eller eldre bygningsdeler som blant annet vinduer, dører, panel, listverk og taktekke skal bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring av bygning eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie, bør gjøres på dokumentert grunnlag.
- g. Ny bebyggelse kan oppføres dersom områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Den skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer og samspiller med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.
- h. Verdifulle bygninger skal ikke rives med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Ved rivesøknad skal det legges ved dokumentasjon utarbeidet av antikvarisk sakkyndig, i form av tilstandsanalyse med tekst og bilder, som tydelig viser omfanget av skadene. Forslag til nytt bygg skal foreligge ved søknad om riving. Bygningen som rives må dokumenteres av antikvarisk sakkyndig.
- i. Pilegrimsleden: Det kan ikke tillates tiltak som hindrer ferdsel langs Pilegrimsleden. Omlegging av Pilegrimsleden forutsetter godkjenning av Nasjonalt Pilegrimssenter.

12.4.3 Hensyn mineralressurser H590

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak etter plan- og bygningsloven som ødelegger eller vanskeliggjør framtidig uttak av mineralressursen.

12.5 Båndleggingssoner

12.5.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_N

Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal, før de iverksettes, forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet.

12.5.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

Bygninger, anlegg og kulturmiljø som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven, skal forvaltes iht. bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

12.5.3 Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markalova) H735_N

Innenfor Marka tillates kun tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift. Andre bygge- og anleggstiltak er forbudt. Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller fradeling til slikt formål.

I området rundt Ringkollen tillates mindre tiltak som er ledd i videreutvikling av friluftsanleggene. Større og vesentlige tiltak krever reguleringsplan.

Retningslinje til 12.5.3 Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markaloven)

Dersom det skal gis dispensasjon for bygge- og anleggstiltak i Marka, må saken forelegges statsforvalteren og eventuell annen direkte berørt statlig eller regional myndighet til uttalelse.

Etter vurdering, og dersom overordnet myndighet ikke uttaler seg mot dispensasjon for å utvide fritidsboliger i Marka, kan det gis dispensasjon. Fritidsbolig skal ikke overstige 60 m² BRA. Tilsvarende kan det tillates ett uthus på maksimalt 10 m² BRA. Det kan etter en konkret vurdering tillates at uthusfunksjoner som lagring av blant annet ved og utstyr og toalett, legges inn i fritidsboligen. Tak skal være saltak med maks tillatt takvinkel 27 grader.

I de deler av Marka som er tilnærmet uberørt av fritidsboliger, tillates det ikke å øke bruksareal eller å endre byggestil.