

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Kommuneplan for Hurdal 2018 - 2040

Bestemmelser med:

Retningslinjer - Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler - Utdypende forklaringer og definisjoner

Vedtatt av Hurdal kommunestyre 13.6.2018

Innhold

Innledning.....	5
Hensikten med arealdelen	5
Bestemmelser.....	6
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:.....	6
1.1 Generelle bestemmelser til kommuneplan (PBL§ 11-9, nr 1-8).....	6
2. Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)	8
3. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2).....	9
4. Forholdet til gjeldende planer	9
5. Kulturminner og kulturmiljø	9
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone	10
6. Grønnstruktur.....	10
7. Vassdragssoner og naturmiljø	11
8. Strandsonen	11
Transport og parkering.....	12
9. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5).....	12
Handel og næringsområder.....	12
10. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)	12
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnsikkerhet	14
11. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)	14
11.1. Krav til lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6).....	14
11.2. Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a)	14
11.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)1.....	14
11.5. Bygge/Tiltaksgrenser ved veg (pbl. § 11-9, nr. 5).....	14
11.6. Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. vegbelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)	15
11.7. Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4)	15
11.8. Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6)	16
11.9. Hensynssone - faresone for jord og flomskred (PBL 11-8, a)).....	16
11.10. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer (PBL 11.8, e)).....	16
11.11. Sone hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde (PBL 11.8, f))	16
11.12. Områder for terrengregulering, mellomlager eller behandlingsanlegg av rene, naturlige masser (PBL § 11-9, nr. 1, 3 og 8)	16

12. Støy og luftforurensning.....	16
12.1. Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6).....	16
12.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder	17
12.3. Krav til støyfaglig utredning	17
12.4. Rød støysone	17
12.5. Aktuelle avviksområder for støy (Sentrumsområder), jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6).....	17
12.6. Stille områder /formål grønnstruktur, friområder og naturområder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6).....	18
Estetikk og utforming	18
13. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)	18
14. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6)	18
15. Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5).....	19
Bestemmelser til arealformål etter § 11-7nr. 1,2, 3 og 4 (pbl.§ 11-10) Boligområder – generelt....	19
16. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5).....	19
17. Nåværende boligområder	19
17.1. Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5).....	19
17.2. Sekundær boenhet.....	20
17.3. Plassering av frittliggende garasje og renovasjonsbingeområder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5).....	20
17.4. Plassering av mindre støttmurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5).....	21
17.5. Frittliggende/integrert garasje (pbl § 11-9, nr. 5)	21
17.6. Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6).....	21
LNF-områder	23
18. LNF-områder (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2).....	23
Soner med særskilt hensyn til bevaring av naturmiljø, Østgreina, (pbl. § 11-8).....	24
Retningslinjer til bestemmelsene.....	26
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:.....	26
Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1).....	26
Kulturminner og kulturmiljø.....	26
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone	27
Grønnstruktur.....	27
Vassdragssoner og naturmiljø.....	27
Transport og parkering.....	28

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5).....	28
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnsikkerhet	28
Krav til sikkerhetstiltak (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a).....	28
Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)	28
Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)	30
Krav til trafiksikkerhet, Østgreina, (PBL § 11-9. nr 4)	30
Støy og luftforurensning Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6).....	31
Estetikk og utforming	31
Boligområder – generelt	32
Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5).....	32
Nåværende boligområder	32
Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11)	33
Grønnstruktur - arealformål (pbl. § 11-9, nr. 6)	33
LNF-områder	33
Fritidsbebyggelse i LNF-områder.....	34
Utbyggingsavtaler pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2	35
Utdypende forklaringer og definisjoner	37

Innledning

Kommuneplanens arealdel består av kommuneplankartet, de juridisk bindende bestemmelsene, og tilhørende retningslinjer. Kommunedelplan Østgreina blir opphevet ved vedtak av ny kommuneplan. Relevante bestemmelser og retningslinjer fra kommunedelplanen legges inn som del av kommuneplanen.

Juridisk bindende bestemmelser er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.6.2008. Bestemmelsene er en konkretisering av arealbruksformålene og hensynssonene som vist på kommuneplankartet. De øvrige tekstene er å betrakte som utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommuneplanen. Retningslinjene (vedlegg 1) legges til grunn for regulering og skjønnsmessige vurderinger i dele- og byggesaker. Utdypende forklaringer og definisjoner følger i vedlegg 3.

Hensikten med arealdelen

Arealdelen med bestemmelser skal bidra til å utvikle Hurdal i tråd med målsettingene i kommuneplanen. Den langsiktige areal- og transportstrategien for Hurdal (vedtatt av kommunestyret i februar 2006) er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, og konkretisert i samfunnsdelens arealstrategi.

Arealstrategien bygger på følgende forutsetninger:

- Utviklingen av Hurdal skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud.
- Utviklingen av Hurdal skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Hurdal sentrum, kommunens lokalsenter; Rustad.
- Utviklingen av Hurdal skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på transportkapasiteten og skolekapasiteten.
- Utviklingen av Hurdal skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom bevaring av landbruk, landskap, naturkvaliteter og kulturmiljøer.

Bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

1.1 Generelle bestemmelser til kommuneplan (PBL§ 11-9, nr 1-8)

1.1.1 Plankrav

I områder avsatt til utbyggingsformål, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke gjøres før området inngår i en reguleringsplan. Rivningssøknader som ikke omfattes av bestemmelsenes punkt 5 (kulturminner) unntas fra det generelle plankravet.

Med utbyggingsformål menes arealformål etter pbl. § 11-7 nr. 1 og 2.

Hurdal kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.:

Sentrumsutvikling(kommunesenter, grendesenter), bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.2. Krav/fritak fra reguleringsplan

Krav om ny reguleringsplan i nåværende områder for bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse og LNF-område der spredt boligbygging er tillatt.

Ved boligfortetting med mer enn to boenheter innenfor planperioden, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

I nåværende områder for bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse kan det tillates oppført 1 hytte/fritidsbolig uten at denne inngår i en reguleringsplan. Dette forutsettes at de rammer som er gitt for ny fritidsbebyggelse i de generelle bestemmelsene følges, at eventuelle teknisk infrastruktur er eller vil bli godkjent av kommunen, og at eiendommen har en godkjent avkjøring til parkeringsplass fra offentlig veg.

I nåværende og fremtidig område for bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg tillates opparbeidelse av terrengpark uten at denne inngår i en reguleringsplan. Vilåret for dette er at tiltaket forelegges kommunen for godkjenning før tiltaket iverksettes. Tiltaket er underlagt undersøkelsesplikt jf. kulturminnelovens § 9.

1.3. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område

Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød sone slik dette er definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016) som går utover gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.

1.4. Krav om en samlet plan for områdene Rustad og Hurdal sentrum

For områdene Rustad og Hurdal sentrum som er vist med avgrensning på kommuneplankartet, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål og bruksendringer, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

For området Rustad skal det utarbeides en overordnet plan for trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Før utbyggingsområdene tas i bruk skal nødvendige trafiksikkerhetstiltak langs Fv. 120 utredes og gjennomføres. Trafiksikkerhetstiltakene må særlig prioritere tiltak for å redusere tilfeldig kryssing av Fv. 120.

1.5. Krav om gang og sykkelveg FV 180

For videre utbygging sørover fra Brustad B1 skal gang- og sykkelveg mot sentrum være opparbeidet før området tas i bruk.

1.6. Vilkår ved utbygging/fortetting Rustad og Torget.

Ved utbygging/fortetting i Rustad og Torget og ved utbygging i LNF-områder med spredt boligbygging skal det tas hensyn til bevaring av eksisterende bygninger, annet kulturmiljø og landskap. Gjeldende kulturminneplan skal være retningsgivende for kommunens forvaltning.

1.7. Vilkår for fradeling/byggetiltak på LNF - områder

Fradeling av eiendom på LNF skal ikke belaste gårdsbrukets driftsgrunnlag. Ny spredt boligbebyggelse i LNF-områder skal ikke skje på jordbruksareal, herunder fulldyrket, overflatedyrket areal, innmarksbeite og dyrkbart areal.

1.8. Tiltak ved Hurdalssjøen

Ved utbygging i områder som er eksponert fra Hurdalssjøen skal det tas særlig hensyn til landskapsverdiene, fjernvirkning fra sjøen.

1.9. Maks utnyttelse fritidsbebyggelse

Innenfor nåværende område for bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse som ikke inngår i reguleringsplan tillates oppført ny fritidsbebyggelse med bruksareal inntil 200m²/max. 25 % BYA inkludert uthus. Innenfor områder som ligger innenfor vedtatt reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, er det disse som er styrende for utnyttelsen.

1.10. Avklaringer i reguleringsplan

For fremtidige områder for bebyggelse og anlegg skal det ved utarbeidelse av reguleringsplan avklares og belyses:

- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, opparbeidelse av uteoppholdsarealer, krav til skilt og reklame, parkering.
- For områdene BA-6S og BA/I-7S skal tiltak som forhindrer kritiske konsekvenser knyttet til overflomming av Hurdalssjøen, vassdraget dokumenteres.
- Miljøkvalitet, estetikk, hensyn til natur, landskap og grønstruktur skal belyses.
- Hvorledes bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø vil bli ivarettatt skal dokumenteres.

1.11 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse, vann og avløp

1. Det er ikke tillatt å ha innlagt vann i fritidsbebyggelse uten godkjent avløpsløsning.
2. Vann og avløpsløsninger skal planlegges gjennom en helhetlig plan for de enkelte byggeområder før det gis utslippstillatelser, jf. Forurensningsloven § 11, 4. ledd.
3. Det er tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse til offentlig vann- og avløpsnett, jf. Pbl § 27-1 og § 27-2.
4. Avløpsfrie toalettløsninger er tillatt for fritidsboliger.
5. Utslipp er søknadspliktig og blir behandlet etter gjeldene lokal forskrift for VA.

1.12 Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNFR – område samt i areal regulert til utbyggingsformål.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2. Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

2.1. Krav til sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur

For kommuneplanperioden gjelder uansett følgende rekkefølgebestemmelser:

Når forslag til reguleringsplan fremmes skal følgende dokumenteres:

- Barneskolekapasitet.
- Transportkapasitet.

Ved søknad om byggetillatelse gjelder følgende:

a) Barneskolekapasitet:

Bygging av nye boliger kan ikke finne sted før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.

b) VA, overvann

Utbygging kan ikke finne sted før løsninger for vann, avløp og overvann er godkjent av kommunen.

d) For områder som er avsatt til utbyggingsformål tillates ikke inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon før tillatelse til tiltak er gitt. Kommunen kan kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold.

2.2 Rekkefølgekrav Østgreina, teknisk infrastruktur og fradeling Ekralia

1. Krav om omlegging av FV 553, Steinsjøvegen

Inntil 100 nye hytter (boenheter) kan tas i bruk i områder som har adkomst fra FV 553 Steinsjøvegen og som passerer Øvre og Nedre Melby før det er krav om omlegging av FV 553 Steinsjøvegen i området mellom avkjøring til Hanskollen Hotell og avkjøring til Harstad. Reguleringsplan skal utarbeides hvor også eksisterende vegtrase behandles. Det skal utføres nye støyberegninger for den aktuelle strekningen når ny trasè er valgt.

2. Det skal være etablert sikker kryssing av veger før skiløyper eller skitrekk/nedfartstraseer tas i bruk.

3. Det opprettholdes deleforbud i Ekralia inntil det foreligger en ny reguleringsplan for området.

3. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. (vedlegg 2)

4. Forholdet til gjeldende planer

4.1. Forholdet til eldre kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Kommunedelplan for Østgreina oppheves.

4.2. Forholdet til eldre reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner, herunder tomtegrenser/delegrenser mv. gjelde som vist på plankartet, og være utfyllende i forhold til kommuneplanen, jfr. pbl. § 1-5.

Følgende utbyggingsområder kan ikke realiseres før evt. etter neste rullering av kommuneplanens arealdel:

1. Rekkefølge utbyggingsområder

<i>Utbyggingsområde</i>	<i>Periode for evt. realisering</i>
Parkmoen	2024 - 40
Hestehagen	2024 - 40
Bundli	2024 - 40

5. Kulturminner og kulturmiljø

5.1. Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Før vedtak fattes, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen. Gjeldende kulturminnevernplan skal være retningsgivende for kommunens forvaltning.

5.2. Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle

bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. Hurdal kommunes kulturminnevernplan.

5.3. Kulturminner og kulturmiljø: Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

6. Grønnstruktur

6.1. Grønne korridorer, grønnstruktur

Grønne korridorer og hensyn til eksisterende grønnstruktur i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6) i regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3.

6.2. Registreringer ved planarbeid

Biologiske registreringer skal kreves ved alt reguleringsarbeid.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.

7. Vassdragssoner og naturmiljø

7.1. Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og d og 11-9, nr. 6)

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon, gjelder i disse områdene.

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, friluftsliv, natur- og landskapsverdi i og langs elveløpet dokumenteres.

I disse sonene videreføres gjeldende vernebestemmelser for elveos/våtmarksområde ved Åsand, (vernet som naturreservat etter naturvernloven) og Meieriødden (vernet gjennom PBL/reguleringsplan). Det samme gjelder for Fjellsjøkampen, Vindflomyra, Skandøla og Syslemyr (vernet som naturreservat etter naturvernloven inngått i naturmangfoldloven).

Retningslinje: Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

7.2. Forbudsgrense mot vassdrag (pbl. § 11-9, nr. 5 og § 11-11, nr. 5)

Der det langs bekker og vassdrag ikke er definert hensynssone, jf. punkt 7.1, gjelder følgende:

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon.

Langs vassdragene skal det opprettholdes en vegetasjonssone på minst 10 meter, målt horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Områder som i reguleringsplan er vist med særskilt angitt grense for inngrep langs vann og vassdrag, omfattes ikke av den generelle forbudsgrense angitt over.

Retningslinje:

Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

8. Strandsonen

8.1. Generelt forbud mot tiltak i strandsonen (pbl. § 1-8 og § 11-11, nr. 5)

Avgrensningen av strandsonen mot Hurdalssjøen er vist på kommuneplankartet med rød linje (forbudsgrense mot sjø). For områder som omfattes av reguleringsplan med særskilt angitt strandsonегrense, gjelder grensen i reguleringsplanen.

Strandsonen omfatter arealer både på land og i innsjøer, vann og tjern, jf. definisjon gitt i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». I strandsonen er tiltak som nevnt i plan -og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt.

Begrensinger i bruk i sone inntil 100 m. fra vassdrag.

I område for bebyggelse og anlegg (nr 1.), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nr 2.) og LNF-område, a og b (nr. 5) gjelder:

Inntil 100 meter langs innsjø og vann, er det forbudt å sette i verk nye bygge- og anleggstiltak uten at dette inngår i reguleringsplan.

I LNF-område, a og b (nr. 5) inntil 50 meter fra øvrige deler av vassdraget, jfr. første setning, er det forbudt å sette i verk nye bygge- og anleggstiltak uten at dette inngår i reguleringsplan.

I LNF-område, a og b (nr. 5) inntil 30 meter fra vann og øvrige deler av vassdraget kan det etter søknad tillates tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 20-3 dersom dette er knyttet til eksisterende bygningsmasse og ikke medfører utvidelse mot vassdraget.

I LNF-område, a og b (nr. 5) tillates tiltak for vedlikehold av eksisterende bygningsmasse også innenfor sonen på 30 meter fra vann og øvrige deler av vassdraget. I denne sonen tillates derimot ikke nye bygningstiltak eller utvidelser av eksisterende bygningsmasse eller noen form for terrenginngrep eller andre konstruksjoner og anlegg, unntatt fra dette er tiltak i sone C2, friluftsliv langs vassdrag, jfr. retningslinje for hensynssone C2.

8.2. Rammer for brygge (p12.5bl. § 1-5 og 11-9, nr. 5)1

Der hvor rett til oppføring av brygge ikke er hjemlet i reguleringsplan, gjelder det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen.

8.3. Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Transport og parkering

9. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Parkering utredes som del av reguleringsplan.

Handel og næringsområder

10. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Næringsområder i Hurdal sentrum avgrenses av langsiktig grønn grense.

Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i Hurdal sentrum og grendesenteret Rustad.

Næringsområder:

Eksisterende næringsområder som kan videreutvikles innen eksisterende virksomhet og areal:
Solberg, Solsrud, Ruud, Rustad bruk, Røysa og Flaen

Fremtidige næringsområder med krav om detaljregulering:
Bergslåtten, Holmenberget, Kongelivegen.

Nærmere bestemmelser for angitte næringsområder, tillatt aktivitet.

1. Næringsområder for kontor, næringslokaler, småindustri, verksted

Ikke lov med støyende aktivitet grunnet nærhet til boligområde.
Begrenset transportkrevende aktivitet (tungtransport).

Gnr/bnr	Område
19/072	Hurdal sentrum, Bergslåttvegen
25/001	Rustad, Kongelivegen/Jeppedalsvegen

2. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport)

Gnr/bnr	Område
30/025	Røysa
25/088 og 25/001	Holmenberget

3. Næringsområder for småindustri, lager, verksted

Tillatt med lett transportkrevende aktivitet.

Gnr/bnr	Område
13/004	Steinsjøvegen
25/001	Rustad Bruk
06/096	Øverbyvegen
14/077	Sørflavegen

4. Næringsområde for industri, lager, verksted

Tillatt med transportkrevende aktivitet (tungtransport)

Gnr/bnr	Område
14/059	Flaen Sag og høvleri
28/067	Ruud, Gml. Hurdal Treindustri

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

11. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

11.1. Krav til lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. Håndtering av overvann skal løses lokalt.

Retningslinje:

1. Se vedlegg 1, Krav til lokal overvannshåndtering.

11.2. Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

11.3. Lukkede bekker (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det tillates ikke å lukke bekker. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare.

Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

11.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)1

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi.
- utveksling/sambruk av energi i området.

Retningslinje:2. Se vedlegg 1, Energi

11.5. Bygge/Tiltaksgrenser ved veg (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøringstillatelse, skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler fra fylkesveger.

For kommunale veger henvises til veglovas § 29. I områder der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

4. Rammeplan for avkjørsler; *Strengheitsklasser for avkjørsler til veg*

Streng holdningsklasse:

FV 180, FV120 og Fv 553 (til Haugbrua i nord) for disse vegene gjelder:

- a. Antall avkjørsler må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler
- b. Ny(e) boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger reguleringsplan
- c. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
- d. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når denne oppfyller tekniske krav
- e. Utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen.

Mindre streng holdning:

Fv 553 (nord for Haugbrua og mot øst til Melby) og FV 554 Minneåsvegen, for disse vegene gjelder:

- a. Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler
- b. Ny(e) boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
- c. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.

Lite streng holdning:

Fv 552 (Rustadvegen og Knaimoen), for disse vegene gjelder:

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

I nåværende områder for bebyggelse og anlegg, underformålene: -boligbebyggelse, og - fritidsbebyggelse gjelder:

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

Langs fylkesveger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Byggegrenser langs veg skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gang – eller sykkelveg.

11.6. Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. vegbelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Regulerte, offentlige, dvs. kommunale veger, skal bygges i henhold til kommunens gjeldende vegnorm.

11.7. Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4)

I områder avsatt til utbyggingsformål, tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan angir annet. Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig veg eller fra felles boligvei. Der slik felles boligveg betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene vegarealet skal betjene.

11.8. Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6)

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, skal dokumenteres. Dette gjelder tiltak som berører hensynssonen for høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.

11.9. Hensynssone - faresone for jord og flomskred (PBL 11-8, a)

Før fremtidige søknader om ny bebyggelse i områder med faresone for jord og flomskred kan behandles må det foreligge dokumentasjon om grunnlaget for opprettelse og avgrensning av faresonen. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere tiltakets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.

11.10. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer (PBL 11.8, e)

Reguleringsplanen for Ekralia oppheves. Ekralia hyttefelt med omkringliggende eiendommer må reguleres på nytt. For øvrige bestemmelser for tiltak i Ekralia henvises det til gjeldende kommuneplan og de bestemmelser som gjelder for områder avsatt til fritidsbebyggelse.

11.11. Sone hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde (PBL 11.8, f)

Sone hvor arealformål og reguleringsbestemmelser som følger av reguleringsplanvedtaket er gjeldende til de blir opphevet eller endret av kommunen.

11.12. Områder for terrengregulering, mellomlager eller behandlingsanlegg av rene, naturlige masser (PBL § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

Før det tillates terrengregulering eller etablering av mellomlager eller behandlingsanlegg for rene, naturlige masser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (PBL § 11-9, nr. 1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser.

Det kreves søknad for midlertidig mottak av masser.

12. Støy og luftforurensning

12.1. Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (Boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T1442/2016, tabell 3 skal tilfredsstilles.

12.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder

Nye boliger/boenheter tillates kun i grønn støysone (støy<55dB) slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016, og krav etter tabell 3. Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning. I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side (grønn sone).

12.3. Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone definert i retningslinjen(T-1442/16, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det vises til plankrav i pkt 1.3.

Kommuneplanens hensynssone for støy for vei og skytebane, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

12.4. Rød støysone

Nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i henhold til kommuneplanens definisjon 1, tillates ikke etablert i rød sone (støy>65dB) slik definert av tabell 1 i T-1442/16, med mindre disse tillates jfr. pkt. 15.5.

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Krav til maksimal tillatt innendørs støy (for rom med støyfølsom bruk¹) skal ivaretas i henhold til TEK; maksimalt 30dB.

Retningslinje: 1. Se vedlegg 3, definisjoner.

12.5. Aktuelle avviksområder for støy (Sentrumsområder), jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6)

Innenfor kommuneplankartets avmerkede sentrumsområder Hurdal kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:
Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk. Alle nye boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).

12.6. Stille områder /formål grønnstruktur, friområder og naturområder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Ny reguleringsplan kreves utarbeidet ved planer om ny støyende virksomhet med nærhet til grønne områder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes gjennom reguleringsprosessen.

Estetikk og utforming

13. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

13.1. Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal:

- utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.
- ha plassering, form, volum, skala og material- og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner.
- fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

13.2. Grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

14. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6)

Der annet ikke er bestemt i den enkelte plan gjelder følgende:

Gjerde skal ikke være høyere enn 1,2 m.

Gjerde må ikke komme i konflikt med friskt/frisiktsoner.

Nye byggeområder skal gjerdes inn mot husdyr før tiltak iverksettes. Ved nye byggetiltak som berører eksisterende gjerde mot utmark og innmark må evt. nytt gjerde kobles til eksisterende gjerde.

Ved oppsetting av utmarksgjerde er det krav om følgende gjerde kvalitet: minimum utmarksnetting med overtråd.

15. Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Bestemmelsen og retningslinjer for skilt og reklame innretninger gjelder slik det framkommer av veglov og plan og bygningslov.

Bestemmelser til arealformål etter § 11-7nr. 1,2, 3 og 4 (pbl.§ 11-10) Boligområder – generelt

16. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

a) Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal per boenhet innenfor grønn grense og grendesenteret Rustad. Ved konsentrert utbygging i øvrige områder skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass.

Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.

c) Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse avsettes egnet, privat uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Minimum 200 m² for enebolig
- Minimum 150 m² per boenhet i tomannsboliger
- Minimum 50 m² for sekundærleilighet i enebolig

Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon.

Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Takterrasser skal ikke medregnes i uteoppholdsareal, med unntak av takterrasser som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen. Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. punkt 16. Ved planlegging og utbygging av frittliggende småhusbebyggelse, der man bygger fire eller flere boenheter skal det avsettes og opparbeides felles lekeareal på bakkenivå, med minimum 25 m² per boenhet.

d) Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal jf. punktene a-c ovenfor, skal ha støynivå under Lden 55dB.

17. Nåværende boligområder

Hensikten med bestemmelsene er å ivareta boligområdenes karakter, ved en forsiktig fortetting i eksisterende boligområder. Samtidig ønsker man å skape større forutsigbarhet for utbyggere og naboer, samt like rammer for de forskjellige områdene.

17.1. Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets

veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonene legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Følgende begreper presiseres og videreføres som kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting,
- Småhus,
- Boenhet,
- Hovedbruksenhet,
- Frittliggende småhusbebyggelse,
- Frittliggende bebyggelse,
- Åpen bebyggelse,
- Våningshus,
- Enebolig,
- Enebolig med integrert sekundær boenhet,
- Enebolig med frittliggende sekundærboenhet,
- Tomannsbolig,
- Konsentrert småhusbebyggelse,
- Rekkehus,
- Kjedehus,
- Terrassert bebyggelse,
- Tre-/firemannsbolig,
- Lavblokk,
- Bebyggelse med støyfølsom bruksformål,
- Rom med støyfølsom bruk,
- Stille områder

Begrepene er definert i vedlegg 3 - Utdypende forklaringer og definisjoner.

17.2. Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan. Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA per fradelt tomt. Areal til utvendige boder for sekundær boenhet medregnes i maksimal størrelse. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse på 80 m² BRA.

Retningslinje:

1. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.

17.3. Plassering av frittliggende garasje og renovasjonsbingeområder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for at frittliggende garasjer og renovasjonsbinger etter søknad kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det frittliggende garasje plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesadkomst/felles boligvei, forutsatt at retningslinjer og krav gitt i kommunens gjeldende veinorm overholdes. Dette gjelder likevel ikke der slik plassering kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Begrensninger av antall bygninger på den enkelte tomt oppheves.

Det er reglene for utforming av bygninger, utnytting og arealbegrensning i den gjeldende plan som skal være styrende.

Tiltak/konstruksjon ifbm. avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og felles adkomst/felles boligvei. Slike tiltak skal ha maksimal størrelse 5 m² BYA, maksimal høyde 2 meter og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei og annen bygning. Tiltaket skal ikke være til hinder for frisikt.

17.4. Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5).

Hensikten med bestemmelsen er å tillate at mindre støttemurer og mindre terrenginngrep, som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, kan etableres utenfor regulert byggegrense uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at de mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss. Høyde- og avstandskrav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal ivaretas.

17.5. Frittliggende/integrert garasje (pbl § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne opp for arkitektonisk frihet ved valg av garaseløsning.

Garasjer kan være frittliggende eller innlemmes i boligens fotavtrykk, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

17.6. Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11-9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsen har til hensikt å sikre forutsigbarhet og likebehandling med utfylling av gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplanene gjelder fortsatt, med unntak av konkret overstyring og/eller supplering på følgende punkter:

For boligområder regulert til frittliggende bebyggelse gjelder følgende:

A. Boenheter:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter. Det tillates enten én enebolig med tilhørende sekundær boenhet eller én tomannsbolig. Innenfor planer som tillater sekundærleilighet tillates denne bygget som frittliggende sekundær boenhet.

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnummer.

B. Utnyttelse:

Grad av utnyttning skal ikke overstige BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, medtas med 18 m² pr. plass, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Høyder:

Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak og flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 meters høyde målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Intrukket toppetasje tillates når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på minst 2 fasader.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
Mønehøyde skal være maksimum 9,0 meter i henhold til TEK.

D. Garasje

For frittliggende garasjer tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter, beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

E. Tak:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak. Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m².

F.

Parkering:

Antall parkeringsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinorm.
Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:

1. Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.
2. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.
3. Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.

LNF-områder

18. LNF-områder (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2)

18.1. Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligbebyggelse og fritidsbebyggelse som ikke er en del av gårdsbebyggelse (gårdsbebyggelse er bebyggelse på landbrukseiendom).

18.2. Kulturlandskap (pbl. § 11-9, nr. 7)

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som bygninger, åkrer, slåtteeinger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.3. Hensynssoner (pbl. § 11-8)

a1) Sikringssone for Drikkevann

Innenfor sone tillates ikke bygge- og anleggsvirksomhet eller annen virksomhet som medfører fare for forurensing av drikkevannet.

a2) Støysone skytebanestøy, Rød og gul sone, over 60 dB (jfr. T-1277, pkt 4.1)

Områder for bebyggelse og anlegg:

Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende/regulerte områder skal nødvendige støytiltak ved skytebanen iverksettes samtidig med opparbeidelse av bebyggelsen for å sikre akseptabelt støynivå ute og inne.

a3) Støysone vegtrafikkstøy, Rød og gul sone, over 55 Lden (jfr. T-1442)

Områder for LNF-formål:

Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven med støyfølsomme bruksformål, skal nødvendige støytiltak iverksettes samtidig med utbygging for å sikre akseptabelt støynivå inne og ute.

a4) Fare-/ miljøsoner - kraftlinje, elektromagnetisk stråling.

I område for bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse (område B-8S) tillates det ikke oppført noen bebyggelse med oppholdsrom eller tilrettelagte uteoppholdsarealer innenfor denne sonen.

C5) Sone med særskilt hensyn til kulturmiljø

Prestvegen (Kjerkevegen), gammel ferdselsveg mellom Hurdal og Feiring

Kjerkevegens trase innenfor kommunens grenser skal opprettholdes. Eventuelle tiltak som fører til at vegtraseen må legges om skal godkjennes av kommunen før tiltaket settes i verk. Langs stien er det

lov å opparbeide plasser for opphold og annen tilrettelegging som er i henhold til formålet friluftsliv, formidling av kulturhistorie etc..

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer

For områdene avsatt til:

- sentrumsformål (S) og til generelle områder for bebyggelse og anlegg, nåværende og fremtidige rundt Torget
 - eksisterende og fremtidige områder for bebyggelse og anlegg i Rustad
- skal det utarbeides en felles reguleringsplan, områderegulering før utbygging kan skje.

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er illustrert på plankartet med de arealbruksformål som gjelder for disse, sammen med vertikal skravor (denne hensynssonen). Innenfor disse sonene er arealformål og reguleringsbestemmelser som følger reguleringsplanvedtaket gjeldende, til de blir opphevet eller endret av kommunen.

Soner med særskilt hensyn til bevaring av naturmiljø, Østgreina, (pbl. § 11-8)

Sone C1 – C5: det ikke er tillatt med tiltak som har negative konsekvenser for naturverdiene på arealet eller som ødelegger funksjonen til disse registrerte naturtyper og viltlokaliteter. Eventuelle retningslinjer for tiltak/skjøtsel etc. i sonen gis for det enkelte område.

Sone C1: Harstad, naturtypen slåttemark (naturbase ID BN00036633) (feltkode H570-1)
Følg skjøtelsråd gitt for naturtypen.

Sone C2: Hanskollmyra, spill/parringsområde for orrfugl (naturbase ID BA00040056) (feltkode H560 - 1)

Sone C3: Puttmyra, naturlig fisketom innsjø/tjern (naturbase ID BN00036580) (feltkode H560-2)
Det er ikke tillatt med tiltak i dammen og i en sone rundt. Sonen er angitt ved figuren i naturbase.

Sone C4: Jerpebiotop, (naturbase ID BA00039976) (feltkode H560-3)

Det er tillatt med byggetiltak innenfor sonen, men en skal søke å bevare tresjiktet på så store arealer som mulig. Arten er knyttet til yngre blandingsskog, med et vesentlig innslag av or. En bør tilstrebe 10 - 40 % innslag av or og andre lauvtrær. Biotopen må forynges for at det skal ha god funksjon for arten. Skjøtsel bør foregå gjennom forsiktig plukkhogst.

Sone C5: Trekkveg for elg (naturbase ID BA00040099) (feltkode H560-4)

Ved sonen trekkveg for elg skal en opprettholde et tresjikt i ulike aldersklasser så langt det er mulig slik at det aktuelle arealets funksjon som trekkveg opprettholdes. Eventuelle veger skal søkes lagt på tvers av trekkvegen slik at minimalt med areal inne i trekkvegen påvirkes av tiltaket. Hvis areal i trekkvegen blir bebygget må en avsette skogarealer i nær tilknytning til det bebygde arealet.

Bestemmelsene for og avgrensning/plassering gitt for sonene C1 – C5 kan fravikes hvis naturforhold og/eller kunnskap om arten og det aktuelle funksjonsområdet tilsier at bestemmelsen ikke ivaretar arten. Forutsetningen for dette er en ny vurdering av forholdet av fagpersoner med biologisk kompetanse. Ny vurdering må forelegges og godkjennes av kommunen før bestemmelsen og sonens avgrensning/plassering kan fravikes.

18.4 LNF – spredt boligbygging

Det tillates etablert inntil 33 boenheter i områder med arealformål LNF – spredt boligbygging i planperioden 2018 – 2040.

I LNF-område, b (nr. 5), tillates etablert inntil 2 boenheter etter søknad om tillatelse. For mer enn to boenheter må det utarbeides reguleringsplan.

Ved ny boligbebyggelse i disse områdene skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA=25 %, maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.

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

Langs fylkesveger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 20 meter.

Byggegrenser langs veg skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gang – eller sykkelveg.

I friluftsområde i sjø (nr 6.), tillates oppført etter søknad mindre badeanlegg som badebrygge, vannsklier, varselsbøyer eller tilrettelagte fiskeplasser.

- Boligbygging på dyrket eller dyrkbar jord på arealformål LNF – spredt boligbygging tillates ikke og skal heller ikke medføre driftsulemper for landbruket. Dyrkbar jord defineres i kartlag fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi).

Vedlegg 1:

Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjene er utdypende forklaringer til tilhørende bestemmelser. Retningslinjene angir mulighetsrommet i bestemmelsene. Retningslinjene er også verktøy for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

Plankrav

Helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.

Innenfor grønn grense i Hurdal sentrum og fremtidig utbyggingsområde i Rustad er det ønskelig med høy arealutnyttelse. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.

I nåværende boligområder for øvrig som er sentrumsnære, kan kommunen åpne for høyere boligtetthet ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Det bør legges vekt på tilpasning av bebyggelsen til nabolskapet og på gode gangforbindelser til senter/service, kollektivtilbud og rekreasjonsområder.

Krav til og føringer for reguleringsplanarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8)

Private forslag til reguleringsplaner bør være utarbeidet i tråd med Hurdal kommunes planveiledning. Veiledning er tilgjengelig på www.hurdal.kommune.no.

Innenfor grønn grense i Hurdal sentrum og fremtidig utbyggingsområde i Rustad bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, «grønn mobilitet» (kollektiv/sykkel/gange), høy miljømessig- og arkitektonisk kvalitet på utearealer, bebyggelse og anlegg. Det bør legges vekt på gode støy- og solforhold, miljøvennlig energiforsyning, sikring av kultur- og naturmiljøer, tilpasning til historiske miljøer og hensyn til eksisterende omgivelser.

Ved videre planlegging og regulering bør nye prosjekter og tiltak avklares i en helhetlig sammenheng. Det vil normalt være aktuelt å utarbeide reguleringsplaner i form av områdeplaner.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Kulturminnevernplan for Hurdal, skal være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen, ved all byggesaks- og planbehandling.

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger og kulturmiljøer bør det legges særlig vekt på å opprettholde karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Hensynssone- viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

Ved byggetiltak nær et kulturminne / kulturmiljø, bør det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets / kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær bør søkes bevart.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

Landskap og landskapsestetikk

Ny bebyggelse og nye anlegg bør underordnes viktige landskapstrekk.

Grønnstruktur

Grønne korridorer og grøntdrag i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnede friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier sikres gjennom reguleringsplan.

Registreringer ved planarbeid

Ved all utbygging og i alt anleggsarbeid bør det sikres mot spredning av fremmede arter. Det kan være aktuelt å kreve utarbeidet egne miljøoppfølgingsprogram (MOP) i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet.

Hensynssone – båndlagte områder etter naturmangfoldloven/naturvernloven (pbl. § 11-8, bokstav d)

Sonen omfatter områder vernet i medhold av naturvernloven (av 1970), nå inngått i naturmangfoldloven (av 2010). Alle områdene har egne forskrifter.

Vassdragssoner og naturmiljø

Hensynssone naturmiljø/vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)

Langs alle vassdrag inkl. bekker, vann og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles/ videreutvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad er følgende:

- mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten.
- utbedringer av nødvendige samfunnsnyttige/ tekniske anlegg.

Strandsonen

I 100-metersbeltet langs vann og vassdrag gjelder statlige planretningslinjer for ivaretagelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser. Retningslinjene legges til grunn når søknader behandles.

I strandsonen oppfattes "vesentlig terrenginngrep" etter pbl. § 20-1, bokstav k), også å omfatte mindre byggetiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark, herunder tilførsel av sand på strender.

Transport og parkering

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Med parkeringsplasser menes plasser både for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for forflytningshemmede.

Innenfor sentrumsområdene bør det oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnsikkerhet

Krav til sikkerhetstiltak (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Flom, erosjon

I forbindelse med reguleringsarbeid og søknad om tiltak iht. pbl. § 20-1, skal det gjennomføres nærmere kartlegging og vurdering av flom- og erosjonsfare. ROS-analyser som ivaretar TEK10/17 § 7, skal være utarbeidet av fagkyndige og foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

Krav til vannmiljø og lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Overvann genereres fra nedbør og skal benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer og bygde omgivelser, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold.

Ved all arealplanlegging bør det så tidlig som mulig i planleggingen utarbeides en helhetlig plan for klimatilpasset overvannshåndtering. Planen skal etterstrebe ivaretagelse av vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensingsevne. Dette kan oppnås ved at overvann håndteres lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon, fordrøyning, eventuelle flomveier kartlegges og at overvannet utnyttes som en ressurs i planen.

Ved regulering og ved søknad om bygge- og anleggstiltak bør det redegjøres for alt overvann; både takvann, overflatevann og drenevann, og redegjørelsen skal inkludere angivelse av tiltak. Overvann fra forurensede områder som ikke tilfredsstiller kravene til vannkvalitet, må renses. Kommunen kan kreve at det videre redegjøres for vannforsyning med uttak for brannsløkking, avløpssystem og overvannshåndtering.

Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

Det skal utredes alternative konsepter for kilder og distribusjon for å dekke energibehovet til tiltaket. Det skal gjøres tekniske og økonomiske vurderinger rundt:

- potensialet for bruk av solenergi (solfangere og/eller solceller) og hva som skal til for å utnytte potensialet (orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.).
- potensialet for utnyttelse av geoenergi eller energi fra sjøvarme.

Videre skal viktige rammebetingelser utredes. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur, og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker.

Energiutredningen skal inneholde økonomiske vurdering basert på livsløpskostnader LCC). Herunder økonomiske betraktninger rundt investering, og drift over levetiden for de ulike alternativene.

Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Krav til avfallsløsning etter boligtetthet. Tabellen er retningsgivende.

Tabell 2. Krav til avfallsløsninger

Antall boliger	Krav oppsamlingsenhet
< 20 boliger	Småbeholder på hjul
>20 boliger	Nedgravd konteiner

Bygge/tiltaksgrense mot fylkesveier (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved regulering kan det fastsettes avvikende byggegrensener. Byggegrense måles fra senterlinje vei.

Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl. veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunens til en hver tid gjeldende vegnorm skal legges til grunn for arealplanlegging som omfatter regulering av lokale veier (kommunale/offentlige eller private felles boligveier, fortau, gang-/sykkelvei).

Krav til trafiksikkerhet, Østgreina, (PBL § 11-9. nr 4)

1. Tiltakshaver må legge frem fremdriftsplan for omlegging av FV 553 seinest innen 50 boenheter tas i bruk. Boenheter telles ut av det samlede antall enheter som tas i bruk på områdene BFR-1, BFR-3 og Melbybråtan.
2. Standardheving av Steinsjøvegen (ny standardklasse) fra skisenteret opp til ny innkjøring til felt for fritidsbebyggelse (650 meter nord for nordre Melby).

Fra Haugbrua og opp til nedre Melbye er det fast dekke og en standard tilsvarende standardklasse SA3, samleveg i spredt bebyggelse. Denne standardklassen er også benyttet i felles kommunal vegnorm og tilsvarende i SVV sin Håndbok 017. Ved en omlegging bør minimum ny strekning forbi Melbygårdene ha samme standard.
3. Det bør opparbeides gang- og sykkelveg langs Høversjøvegen og evt. Steinsjøvegen med belysning.
4. Vegtraseen ca. 200 meter sør for avkjøringen fra Høversjøvegen til Steinsjøvegen bør utbedres da det på denne strekningen er et potensielt ulykkespunkt grunnet skarpe svinger og uoversiktlig veg.
5. Det bør opparbeides gang- og sykkelveg på østsiden av Høversjøvegen, mellom Ødemarksvegen opp til det etablerte gangfeltet over Høversjøvegen, ca. 50 meter nord for avkjøring til Ødemarksvegen.
6. Mer trafiksikker p-løsning ved misjonshuset Betseda (Betesda) bør etableres, slik at en unngår at biler til tider rygger ut på Høversjøvegen på en strekning med dårlig sikt.
7. Det bør settes opp gatelys på Steinsjøvegen, fra Haugbrua minimum opp til skisenteret (velkomstsenteret) evt. videre opp til Melbylia (hovedatkomst).
8. Siktrydding for å bedre sikt og oppdage evt. personer langs vegen og evt. andre farer tidligere.
9. Sikker kryssing for gående ved Hurdal Skisenter.
10. Redusere avkjørsler på eksisterende og nye veger til et minimum.
11. Trafikksikre krysningspunkt for skiløyper og turveger/-stier.
12. Mulighet for bussbetjening og gode snumuligheter ved skisenteret.

Tidspunkt for gjennomføring vurderes ikke slik at alle tiltakene må på plass før utvidelse av skisenteret eller opparbeidelse av fritidsbebyggelsen i Melbylia kan igangsettes. Tiltakene vurderes i sammenheng med de private tiltakshavernes framdriftsplaner og gjennomføring av opparbeidelse, f.eks. bør vegoppgradering evt. vurderes gjennomført sammen/samtidig med legging av VA-ledninger.

13. Krav om konsekvensanalyse, Sæteråsvegen og Steinsjøvegen

Følgene for beboere langs Sæteråsvegen av nye byggetiltak i forbindelse med etablering av ny infrastruktur/bygg knyttet til skisenteret skal avdekkes som del av konsekvensanalyse i forbindelse med reguleringsplan. Forslag til avbøtende tiltak for beboerne skal fremkomme av analysen.

Området gjelder eiendommene fra Sæteråsvegens avkjøringen fra Steinsjøvegen frem til gnr/bnr 10/012. Følgene av nye byggetiltak ved BFR-1 for beboere langs Steinsjøvegen fra Øvre Melby til avkjøring fra Steinsjøvegen til Vestli, ved gnr/bnr 10/080, skal avdekkes gjennom konsekvensanalyse i forbindelse med reguleringsplan. Forslag til avbøtende tiltak for beboerne skal fremkomme av analysen.

Støy og luftforurensning Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Stille/grønne områder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Radon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det er fare for radon i hele Hurdal kommune.

Unntaksbestemmelsen i TEK10/17 § 13-5 punkt 3 er derfor ikke aktuell.

Estetikk og utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur. Det skal ha plassering, form, volum, skala og material og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner. Man skal fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Tilgjengelighet og universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved planlegging av nye skal gang-/sykkelatkomst være universelt utformet i samsvar med gjeldende TEK. Det er et mål å legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter. Ved arealplanlegging skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan tilgjengelighet/universell utforming planlegges ivarettatt.

Grøntareal

Med grøntareal menes her arealer som har naturlig eller opparbeidet grønt markdekke og eksisterende eller ny vegetasjon. Hensikten med krav til andel grøntareal er foruten å sikre visuelle og grønne kvaliteter, også å bidra til lokal overvannshåndtering.

Boligområder – generelt

Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Retningslinjer uteoppholdsarealer

Arealene som avsettes til felles uteoppholdsarealer må opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen bør ha en hensiktsmessig arrondering og helningsgrad, med unntak av akebakker og skjermbelter. Normalt bør hver boenhet også ha privat uteplass beliggende i tilknytning til boenheten. Slik privat uteplass skal være skjermet mot støy og direkte innsyn. Slik privat uteplass medregnes ikke i fellesarealet, men kommer i tillegg.

Nåværende boligområder

Generelt

Hensikten med retningslinjen er å gi differensierte og stedstilpassede rammer for fortetting.

I områder regulert til frittliggende bebyggelse og nåværende uregulerte områder hvor boligbygging kan tillates, kan kommunen etter en konkret vurdering tillate fortetting utover det gjeldende plan angir, uten at dette utløser krav om ny plan, under følgende forutsetninger:

- I områder med tydelig bebyggelsesstruktur, der høydedrag, veier eller andre landskapstrekk har vært førende for plassering av bebyggelse, forutsettes det at disse prinsippene videreføres.
- Utbyggingsform (frittliggende småhusbebyggelse) forutsettes oppretthold.
- Ytterligere fortetting må ikke være i strid med øvrige bestemmelser i kommuneplanen og heller ikke i strid med vernehensyn verken i kommuneplanen eller i regulerings/ bebyggelsesplan.
- Ved fortetting bør terreng- og landskapstilpasning vektlegges særskilt.

Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:

- ved manglende infrastruktur som gang- og sykkelvei, kollektivtrase, kryssutbedringer og avkjørselsløsninger,
- i områder belastet med støy – dvs. gul og rød støysone slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016,
- i områder belastet med forurensning,
- i områder som stenger for kaldluftdrenering,
- i fareområder,
- i områder som er del av viktig grønnstruktur,
- i visuelt og landskapsmessige sårbare områder,
- i områder med viktig biologisk mangfold, eller -der det etter kommunens skjønn bør bygges mer konsentrert

Rammer:

Ved fradeling av eneboligtomt bør tomten være egnet for alminnelig boligbebyggelse og ha en hensiktsmessig arrondering. Tomtestørrelsen må stå i forhold til tomtens beliggenhet, form og beskaffenhet, vernehensyn, områdets typiske tomtestruktur, og hensynet til tilpasning til områdets bebyggelsesstruktur, og tomten bør ha et nettoareal på minimum 700 m², maksimalt 1500 m².

Boligbebyggelse, med uteoppholdsareal, atkomstforhold og parkering/garasjering kan løses på en god måte. Terreng- og landskapstilpasning bør vektlegges, og kommunen kan med bakgrunn i dette kreve større tomter. Fradeling av eneboligtomt etter disse retningslinjene forutsettes normalt behandlet som mindre reguleringsendring.

Der forholdene ligger godt til rette for det kan det, i stedet for enebolig med evt. sekundærleilighet tillates en tomannsbolig per eiendom. For å kunne tillate tomannsbolig bør tomten ha et nettoareal på minimum 1000 m². For å kunne tillate tomannsbolig bør det være dokumentert at krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel grønt er tilfredsstillt på en god og helhetlig måte.

Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11)

Grønnstruktur - arealformål (pbl. § 11-9, nr. 6)

Områder avsatt til grønnstruktur på kommuneplankartet omfatter regulerte friområder, herunder parker, badeplasser, områder for lek og uorganisert idrett, naturområder o.l. som er tilgjengelig for allmennheten. Tiltak for å fremme friluftslivet, lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske hensyn blir ivaretatt.

Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsbestemmelser for områdene, gjelder følgende:

- Eventuelle tiltak bør underordne seg landskapet og områdets naturverdier.
- Ved terrengarbeider og planting innenfor grønnstrukturområder der naturpreget bør opprettholdes, bør det fortrinnsvis benyttes stedlige løsmasser og det legges til rette for naturlig etablering av vegetasjon. Ved evt. nyplanting benyttes stede egne arter.
- Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller biologisk mangfold bør bevares.

LNF-områder

LNF-områder (pbl. §11-11, nr. 1 og 2)

Gårdsbebyggelse

Formålet med denne retningslinjen er å opprettholde bruksenhetene, kulturlandskapet og gårdsbebyggelsen i Hurdal. Det kan vurderes dispensasjon for spredt næringsvirksomhet utenom stedbunden næring på landbrukseieendommer dersom:

1. Tiltaket ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.

2. Tiltaket og formålet er tilpasset omgivelsene (arkitektur og tunbebyggelsen, landskap, kulturminner og naboskap).

3. Det er tilfredsstillende veistandard både for kjørende og gående.

4. Det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.

Dersom ny virksomhet/nytt formål ikke tilfredsstiller kriteriene nevnt over, kan det bli krevd reguleringsplan før tiltaket eventuelt kan godkjennes. Hvis tiltaket gjelder nye bygninger eller større utendørs anlegg, kreves utarbeidet en reguleringsplan eller en "disposisjonsplan" som skal sendes på høring til berørte instanser og godkjennes av kommunen.

Det er et mål å beholde større, sammenhengende områder med dyrket mark og det bør utvises en streng dispensasjonspraksis i disse LNF-områdene.

Fritidsbebyggelse i LNF-områder

Oppføring av ny fritidsbebyggelse eller fradeling av tomt til slikt formål er ikke tillatt. Det kan vurderes dispensasjon til oppføring av fritidsbolig på eksisterende tomt eller fradeling av tomt til eksisterende fritidsbolig som er lovlig oppført. I vurderingen av om det kan gis dispensasjon vektlegges:

1. Eiendommen ligger i område som overveiende består av fritidsbebyggelse.
2. Det må være etablert tilfredsstillende atkomst til tomt.
3. Eiendommen er uregulert, ikke støyutsatt, ligger utenfor naturvernområder, 100-metersbelte langs sjøen, vassdragssoner og naturmiljø (jf. punkt 7) eller andre avsatte hensynssoner i kommuneplanen, jfr. pbl. 11-8.
4. Fritidseiendommer kan ha BRA inntill 200 m² inkl. uthus.

Vedlegg 2:

Utbyggingsavtaler pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Plan- og bygningsloven § 17-2 innebærer at dersom en kommune skal inngå en utbyggingsavtale, må kommunestyret først ha fattet et generelt vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Nedenfor følger kommunens vedtak vedørende bruk av utbyggingsavtaler:

Kommunestyrets vedtak 13.6.2018 (PS 64/18, saksnr. 2018/4)

Rådmannen gis mandat til å fremforhandle avtaler basert på anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen. Avtalene kan også omfatte andre virkemidler i grensesnittet mellom kommunen og utbygger som sikrer ønsket om utvikling og etablering i kommunen. Forslag til konkrete avtaler legges frem for politisk behandling.

Nedenfor følger saksutredningen.

.....

Hensikten med saken

Hurdal kommune ønsker å legge til rette for vekst og utvikling i kommunen. Kommunen har i praksis bruk for utbyggingsavtaler, hvor kommunen og utbygger forhandler seg frem til en fordeling av forpliktelser og kostnader ved gjennomføring av en reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler er regulert i plan- og bygningsloven og utbyggingsavtalene vedtas av Kommunestyret. I de fleste tilfeller må utbygger helt eller delvis opparbeide og bekoste infrastruktur som etter ferdigstillelsen overføres vederlagsfritt til kommunalt eie, drift og vedlikehold. Private utbyggere må betale merverdiavgift på byggingen av offentlig infrastruktur selv om infrastrukturen skal overdras vederlagsfritt til kommunen.

Det er i regelverket for merverdiavgift gitt rom for at private utbyggere kan få momsfradrag eller momskompensasjon ved bygging av offentlig infrastruktur som skal overtas av kommunen. Anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen kan benyttes til dette formål, men fordrer særskilte avtaler mellom utbygger og kommunen i tillegg til kommunal administrativ oppfølging. En rekke kommuner benytter begge eller en av modellene. Det er frivillig om en kommune vil inngå slike momsreducerende avtaler med private utbyggere. Saken fremmes som en prinsippvurdering av om det er ønskelig at kommunen inngår momsavtaler i forbindelse med forhandlinger med private utbyggere.

Vurdering:

Det er to måter avgiftsbelastningen for offentlig infrastruktur som opparbeides av utbygger kan reduseres på, henholdsvis ved anleggsbidragsmodellen eller ved bruk av justeringsretten for merverdiavgift. Begge modellene er juridisk godkjente modeller.

Dersom modellene benyttes vil utbygger kunne redusere prosjektkostnaden ved at merverdiavgift (heretter mva.) fjernes, eller reduseres, som kostnad. Det må inngås egne avtaler om bruk av modellene. Avtalen kan inngås parallelt med en utbyggingsavtale eller den kan inngås i forbindelse med en byggesak hvor utbygger er pålagt å opparbeide offentlig infrastruktur med hjemmel i en reguleringsplan. Ordningene fremstår som lojale tilpasninger til gjeldende regelverk. Kommunens administrasjonskostnader skal dekkes av utbygger og avtalene kan utformes slik at utbygger påtar seg risikoen for eventuelle endringer i regelverket. Ordningene skal ikke medføre noen økonomiske belastning for Hurdal kommune, men momsreducerende avtaler vil kreve kommunal administrativ oppfølging. Avtalene skal utformes, tolkes og følges opp. Kommunen er avhengig av å ha gode

rutiner for oppfølging av slike avtaler og garantier, og er avhengig av en god regnskapsmessig praksis for å håndtere ordningen og følge opp prosjektene.

Anleggsbidragsmodellen

Anleggsbidragsmodellen har vært benyttet i flere år. Modellen er stadfestet av Skattedirektoratet en rekke ganger, blant annet i en bindende forhåndsuttalelse av 05.08.2005 nr 33/05. Modellen innebærer at kommunen er byggherre for den offentlige infrastrukturen og utbygger betaler anleggsbidrag til kommunen tilsvarende utbyggingskostnadene uten mva. Anleggsbidrag til opparbeidelse av infrastruktur med hjemmel i plan- og bygningsloven anses ikke som omsetning og skal ikke avgifts beregnes. Modellen bygger opp under kommunes rolle som byggherreorganisasjon og kan bidra til å kvalitetssikre gjennomføringen av infrastrukturtiltakene. Administrasjonen er imidlertid kritisk til bruk av en såkalt "stråmannsmodell" hvor kommunen kun er byggherre "på papiret". I klagenemnd for MVA sak 6919 måtte en kommune tilbakebetale mva (14 mill kr) fordi kommunen ikke var reell byggherre i en avtale om anleggsbidragsmodellen. I tillegg er dette stadfestet gjennom rettspraksis, Jæren tingretts dom av 30. mars 2012 (Sandnes kommune og Sola kommune.)

Det er ulike tolkninger om reglene om offentlige anskaffelser må følges ved bruk av anleggsbidragsmodellen. Uenigheten, om reglene om offentlige anskaffelser skal benyttes, går på at utbygger bærer den økonomiske risikoen i prosjektet og ikke kommunen (kommunen «fakturerer» anleggsbidraget fortløpende til utbygger). Problematikken er ikke prøvd i retten ennå i Norge. Av den grunn anbefaler Rådmannen at reglene for offentlige anskaffelser følges siden hensikten til offentlig anskaffelser er økt konkurranse, likebehandling, unngå svart arbeid, sikre lønnsvilkår osv. Hurdal kommune vurderer å styrke organisasjonen med hensyn til prosjektlederkompetanse for egne utbyggingsprosjekter. Dette vil ivareta byggherrefunksjonen for prosjekter etter bidragsmodellen. Hurdal Kommune som byggherre vil delta aktivt i alle prosjekter etter bidragsmodellen som vil medføre økt påvirkning knyttet til prosjekt resultat og intern kompetansebygging.

Rådmannen ser for seg en anleggsbidragsmodell med følgende hovedmomenter, slik disse fremkommer i vedlegget «Anleggsmodellen – prosedyrebeskrivelse».

Justeringsmodellen

I 2008 ble det innført nye regler om justering av merverdiavgift i merverdiavgiftsloven. Reglene åpner for at betalt inngående merverdiavgift kan kreves tilbakebetalt dersom infrastrukturen gjennom eierskifte endres fra merverdiavgiftspliktig (privat) til merverdiavgiftsfri (offentlig) virksomhet. Ordningen innebærer at kommunens avgiftsposisjon kan komme utbygger til gode ved at det inngås avtale om at innbetalt merverdiavgift for privat opparbeidet infrastruktur, som overføres vederlagsfritt til kommunen, kan kreves tilbakebetalt år for år over en tiårs periode fratrukket kommunens administrasjonskostnader.

Justeringsmodellen har følgende hovedmomenter:

Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster infrastrukturen.

Avtale om overføring av justeringsrett for mva inngås mellom utbygger og kommunen.

Anleggene overføres til vederlagsfritt til kommunen for eie, drift og vedlikehold.

Kommunen krever tilbakeført fra staten den mva utbygger har betalt for anleggene.

Kommunen tilbakebetaler mva til utbygger evt fratrukket administrasjonskostnader.

Det er kommunen som erverver av anleggene som kan kreve merverdiavgiften tilbakeført fra avgiftsmyndighetene. Tilbakebetalingen skjer over en tiårsperiode etter at kommunen har overtatt infrastrukturen hvor 1/10 av betalt mva tilbakebetales hvert år. Det er et krav om at inngående mva for infrastrukturen må overstige kr 100.000 og det er en forutsetning at kommunen i hele tiårsperioden benytter anlegget i sin avgiftspliktige / kompensasjonsberettigede virksomhet. Det må inngås en særskilt avtale mellom kommunen og utbygger for hvert enkelt prosjekt. Oppgjøret kan skje som engangsbetaling eller år for år. Kommunen må ha dokumentasjon fra utbyggeren som oppgir fullføringstidspunkt, kostnad, påløpt mva og beløp som kan kreves tilbakebetalt. Ut fra hensynet til økonomisk risiko, blant annet muligheten for regelendring, mener rådmannen at kommunen bør opptre som ren formidler og videre overføre år for år det beløp som vil bli justert,

ikke forskuttere beløpet som et engangsbeløp. Det kan avtales at utbygger har risikoen for eventuelle endringer av regelverket.

Det kan også avtales at utbygger hvert år skal sende inn nødvendig dokumentasjon til kommunen og be om justering/tilbakeføring av mva.

Konklusjon

Rådmannen ser fordeler ved å kunne benytte ordninger som reduserer mva-kostnaden i utbyggingsprosjekter. Momsavtaler kan gi et positivt forhandlingsklima, initiere til utvikling og vekst i kommunen og medvirke til at det er mulig å gjennomføre mer helhetlige utbygginger.

Rådmannen vurderer at tiltak som kan legge til rette for byggeaktivitet og begrense kostnadene ved utbygging vil kunne være med på å gjøre Hurdal kommune til en attraktiv kommune å etablere seg i. Redusert avgiftsbelastning kan bidra til at prosjektene i større grad blir regningsvarende og pris til forbruker lavere. Momsavtaler kan være avgjørende for realiseringen av et prosjekt og utbygger kan være villig til å påta seg tiltak som hever kvaliteten ut over det minimum som reguleringsplanen krever. Utbyggingsavtalene kan av den årsak også inneholde andre virkemidler for å støtte ønsket utvikling og etablering.

Flere kommuner i distriktet benytter begge eller en av modellene. Rådmannen ser fordeler ved å kunne benytte begge modellene, anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen, i forhandlinger med utbyggere. Samtidig er det knyttet usikkerhet knyttet til rettspraksis når det gjelder justeringsmodellen. Rådmannen ber om mandat til å fremforhandle momsavtaler basert på anleggsbidragsmodellen i aktuelle prosjekter fremover. Kommunens administrative kostnader belastes utbygger i den grad det er aktuelt. Den risiko og det administrative merarbeid som påløper kommunen ved bruk av modellene må avbøtes gjennom anleggsbidrag,

Vedlegg 3:

Utdypende forklaringer og definisjoner

Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Slike søknader sendes normalt av kommunen til kulturminnemyndigheten.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Naturmangfoldloven og utvalgte naturtyper

Prioriterte arter og utvalgte naturtyper er fastlagt med egne forskrifter hjemlet i naturmangfoldloven. Disse er ikke særskilt vist på kommuneplankartet, men registrerte forekomster ligger i en viss utstrekning innenfor hensynssone naturmiljø / blå-grønn struktur / vassdragssoner. Prioriterte arter og utvalgte naturtyper skal hensyntas ved all arealplanlegging og byggesaksbehandling, og vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Definisjoner:

Fortetting og boligfortetting:

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Hovedbruksenhet:

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m. Reguleringsplanene og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Frittliggende bebyggelse:

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Våningshus:

Se enebolig med integrert sekundær boenhet, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

Tomannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Kjedehus:

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

Terrassert bebyggelse:

Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

Lavblokk:

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinnteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

