**RINGERIKE KOMMUNE**

**KOMMUNEPLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER**

**Kommuneplanens arealdel 2017 - 2030**

# Høringsutkast mars 2017

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-9 vedtas bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene må behandles som dispensasjon eller plansak. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Øvrig tekst nedenfor rammene er retningslinjer. Retningslinjer gir veiledning for kommunens behandling av dispensasjoner. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som klargjøring av hvordan bestemmelsene skal forstås.

## Innhold

Høringsutkast mars 2017 ..... 1
§ 0 Fellesbestemmelser uavhengig av formål ..... 4
§ 0.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner ..... 4
§ 0.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner ..... 4
§ 0.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 pkt 2) ..... 5
§ 0.4 Vassdrag og 100-metersbeltet fra vassdrag med helårs vannføring ..... 5
§ 0.5 Kulturminner ..... 6
§ 1. Bebyggelse og anlegg ..... 7
§ 1.0 Fellesbestemmelser ..... 7
§ 1.0.1 Plankrav ..... 7
§1.0.2 Lekeareal ..... 8
§ 1.0.3 Utbyggingsrekkefølge ..... 8
§ 1.0.4 Støy ..... 9
§ 1.0.5 Estetikk ..... 9
§ 1.1 Boligbebyggelse ..... 10
§ 1.1.1 Plankrav ..... 10

§ 1.1.2 Krav ved bygging i områder for boligbebyggelse uten reguleringsplan, samt for boligeiendommer i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise bestemmelser (jf. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b) ..... 10
§ 1.2 Fritidsbebyggelse ..... 11
§ 1.2.1 Plankrav ..... 11
§ 1.2.2 Størrelse på fritidsbebyggelse ..... 11
§ 1.2.3 Tilknytningsplikt til offentlig avløp ..... 12
§ 1.2.4 Strømfremføring ..... 12
§ 1.3 Sentrumsformål ..... 12
§ 1.4 Forretninger ..... 13
§ 1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting ..... 13
§ 1.6 Fritids- og turistformål ..... 13
§ 1.7 Råstoffutvinning ..... 13
§ 1.8 Næringsvirksomhet ..... 13
§ 1.9 Idrettsanlegg ..... 14
§ 1.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg ..... 14
§ 1.11 Grav- og urnelund ..... 14
§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ..... 14
§ 2.1 Bane ..... 14
§ 2.2 Lufthavn ..... 14
§ 2.3 Parkeringsanlegg ..... 14
§ 2.4 Kollektivtransport ..... 14
§ 2.5 Gang-/sykkel ..... 14
§ 3. Grønnstruktur ..... 15
§ 3.1 Grønnstruktur ..... 15
§ 4. Forsvaret ..... 15
§ 5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) ..... 15
§ 5.0 Fellesbestemmelser ..... 15
§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone ..... 17
§ 6.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone ..... 17
§ 6.2 Småbåthavn ..... 18
§ 6.3 Drikkevann ..... 18
§ 6.4 Friluftsområde ..... 18
§ 7 Hensynssoner ..... 19

Sikringssone - Nedslagsfelt for drikkevann H110 ..... 19
Sikringssone – Område for grunnvannsforsyning H120 ..... 19
Sikringssone – Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130 ..... 19
Andre sikringssoner H190 ..... 19
Faresone – ras og skredfare H310 ..... 19
Faresone – flomfare H320 ..... 20
Faresone – Skytebane H 360 ..... 20
Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370 ..... 20
Infrastruktursoner – Krav vedrørende infrastruktur (konsesjonsgrense fjernvarme) H410 ..... 20
Tilknytningsplikten innebærer ikke at en kunde trenger å kjøpe eller bruke fjernvarme ..... 20
Sone med angitte særlige hensyn - Hensyn friluftsliv H530 ..... 21
Sone med angitte særlige hensyn - Hensyn landskap H550 ..... 21
Sone med angitte særlige hensyn - Hensyn naturmiljø H560 ..... 21
Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø H570 ..... 21
Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om naturvern H720_N ..... 22
Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner H730_N ..... 22
Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markalova) H735_N ..... 23
§ 8 Parkering, Pbl. § 11-9 nr. 5 ..... 24
§ 8.1 Generelle bestemmelser ..... 24
§ 8.2 Virkeområde ..... 24
§ 8.3 Boligformål ..... 24
§ 8.4 Næringsformål, offentlige og allmennyttige formål ..... 25
§ 8.5 Frikjøp (pbl. § 28-7) ..... 26

# § 0 Fellesbestemmelser uavhengig av formål

Kapittel 0 gjelder for alle områder i kommuneplanen uavhengig av arealformål, med mindre annet er særskilt bestemt i bestemmelsene for de enkelte arealformål.

## § 0.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner

Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel, dato . . gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir forhold som er vedtatt i kommuneplanen

## § 0.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Vedtatte reguleringsplaner viser mer detaljert arealbruk enn kommuneplanen, og skal fortsatt gjelde i den grad de ikke er i strid med overordna prinsipper i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner skal utfylle hverandre. Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen skal følgende gjelde:

- Plankart og arealformål: Der det er motstrid mellom arealbruken skal arealdelen gjelde foran reguleringsplanen. Der det kun er motstrid mellom detaljeringen i arealbruken, skal detaljeringen i reguleringsplanen gjelde. Der nye/uferdige bygninger er tegnet inn på plankartet i eldre reguleringsplaner, er ikke plasseringen bindende, med unntak av verneverdig bebyggelse. Tomtegrenser!
- Bestemmelser: Bestemmelser til arealdelen utfyller bestemmelsene i eldre reguleringsplaner. Bestemmelser til arealdelen gjelder foran bestemmelsene til eldre reguleringsplaner ved motstrid, unntatt bestemmelser om utnyttelse og maksimal tillatt høyde der de er angitt på følgende måte:
    - Utnyttelse angitt på samme måte som i TEK10 § 5-1 og tillater høyere utnyttelse.
    - Maksimal tillatt byggehøyde angitt på samme måte som i TEK10 § 6.2 og som tillater høyere bebyggelse.

Bebyggelsesplaner med juridisk virkning ble innført med pbl. av 1985 med ikrafttredelsesdato 01.07.1986. I reguleringsplaner vedtatt før denne datoen hvor det er krav om bebyggelsesplan vil det i dag kun kreves vanlig situasjonsplan. I reguleringsplaner vedtatt etter 01.07.1986 med krav om bebyggelsesplan vil det i dag kreves detaljregulering jf. pbl. § 12-3.

Der det i eldre reguleringsplaner står noe sånt som «bygningsrådet kan, i tilfeller hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra bestemmelsene», kreves det likevel dispensasjon etter pbl. kapittel 19.

Der det i eldre reguleringsplaner står «enebolig» eller «våningshus» menes det både en bolig med en boenhet og en bygning med en hovedleilighet og en eller to mindre leiligheter på hver inntil 25 $m^2$ bruksareal, eller mindre leilighet på inntil 50 $m^2$ bruksareal.

## § 0.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 pkt 2)

For å avklare forhold i forbindelse med utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbyggere. Utbyggingsavtale kan inneholde avtale om grunnerverv og opparbeiding av teknisk infrastruktur og grønnstruktur, rekkefølge på utbygging, kvalitet på tiltak, boligsosiale forhold, fordeling av kostnader, refusjon, gjennomføring eller andre forhold innenfor rammen av pbl. § 17-3. Behov for utbyggingsavtale vurderes i reguleringsplanprosessen.

## § 0.4 Vassdrag og 100-metersbeltet fra vassdrag med helårs vannføring

I LNFR-områder er det i vassdrag og i 100-metersbeltet fra vassdrag forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak iht. til pbl. §§:

- 20-1 Tiltak som krever søknad og tillatelse
- 20-5 Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse
- 30-1 Driftsbygninger i landbruket
- 30-5 Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

Jf. pbl. § 11-11 pkt. 5. Viser for øvrig til § 5 (LNFR-områder).

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg i vassdrag og i 100-metersbeltet fra vassdrag tillates ikke utbygging etter overnevnte paragrafer, med mindre de inngår i reguleringsplan jf. pbl. § 11-9 pkt 1.

Oppføring av ny bebyggelse tillates ikke. Det tillates heller ikke fradeling til slike formål. Forbudet gjelder også bygge- og anleggstiltak.

Forbudet gjelder ikke drift og vedlikehold på offentlig veg- og ledningsnett, samt mindre trafikksikkerhetstiltak.

a) I 100-metersbeltet innenfor nedslagsfeltet for vannkilden i Væleren er det i tillegg forbudt å iverksette vegutbygging, masseuttak og planering selv om dette måtte være ledd i landbruksnæring.
b) Dersom det gis dispensasjon for å utvide boliger i 100-metersbeltet, skal total bygningsmasse på tomten etter utvidelsen ikke bli større enn 150 $m^2$ T-BYA (inkl. garasje og uthus). Det kan ikke tillates mer enn ett frittliggende uthus og det skal ikke ha mer enn en etasje eller være på mer enn 20 $m^2$ T-BYA og tilsvarende for kun en garasje på mer enn 50 $m^2$. En forutsetning for dispensasjon er at tiltakene ikke er til

ulempe for landskaps-, natur- eller friluftsverdier. Det tillates ikke bileilighet el.lign. i tillegg til hovedleilighet på boligeiendom, kun en boenhet.

c) Dersom det gis dispensasjon for å utvide hytter i 100-metersbeltet, skal total hyttestørrelse etter utvidelsen ikke blir større enn 50 $m^2$ BRA, og tilsvarende vedrørende uthus på inntil 10 $m^2$ BRA der tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftsverdier. Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling.
d) Gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade i 100-metersbeltet vil kunne være tiltak som har gode begrunnelser ved søknad om dispensasjon. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende bygg for å sikre at byggets funksjonalitet ivaretas. Ved oppføring av eventuelt erstatningsbygg kan det være relevant å åpne for at tidligere lovlig utnyttelse legges til grunn, selv om dette kan overstige grense i generell retningslinje for dispensasjon i 100-metersbeltete.
e) Utvidelse av bolig, hytte eller gjenoppføring av erstatningsbygg i 100-metersbeltet vil kreve dispensasjon både fra § 0.4 (100-metersbeltet) og § 5 (LNFR-områder).
f) I husklynger med overvekt av boliger kan det vurderes å gi tillatelse til bruksendring fra hytte til bolig, dersom de generelle rekkefølgekravene i § 1.0.3 tilfredsstilles.
g) Bestemmelsene ovenfor omfatter alle vassdrag i kommunen, også vernede vassdrag. Følgende vassdrag i Ringerike kommune er vernet: Marka-vassdragene, Tyrifjorden, Holleia, Sogna, Vassfaret inkl. Urula og Tørrsjøelva.

## § 0.5 Kulturminner

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

# § 1. Bebyggelse og anlegg

## § 1.0 Fellesbestemmelser

### § 1.0.1 Plankrav

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak nevnt i følgende §§ i pbl., eller fradeling til slike tiltak, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan:

- 20-1 a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- 20-1 b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
- 20-1 c) fasadeendring
- 20-1 d) bruksendring eller vesentlig reparasjon av til tiltak som nevnt i bokstav a
- 20-1 g) oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- 20-1 h) oppføring av innhegning mot veg
- 20-1 i) plassering av skilt- og reklameinnretninger
- 20-1 k) vesentlig terrenginngrep
- 20-1 l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- 20-1 m) opprettelse av ny grunneiendom
- 20-5 Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt
- 30-1 Driftsbygninger i landbruket
- Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:
- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse.
- Utvidelse av eksisterende hytter og med ett frittliggende uthus.
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

- Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen. Planforslag og søknader om boligbygging på > 20 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/daa bør ha en renovasjonsløsning basert på undergrunnsoppsamling. Renovasjonsløsningen skal være iht. gjeldende forskrift. Reguleringsplan bør ha bestemmelser om teknisk løsning for renovasjon, samt avsette arealer til oppsamlingsplass og adkomstvei for renovasjonsbilen.

  *Pbl. § 11-9 pkt. 1*

- Krav om gang- og sykkelveg i forbindelse med bygge- og anleggstiltak

  *Pbl § 11-9 pkt 3 og 4*

- For tiltak som etter bestemmelsene kan unntas fra plankravet er det ikke nødvendig med dispensasjon, men kommunen kan velge å la være å gjøre unntak. Avgjørelsen er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.
- Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter.
- Driftsbygninger i landbruket ligger som regel ikke i områder avsatt til bebyggelse og anlegg, og omfattes dermed som regel ikke av plankravet.

- Mindre tiltak som omfattes av pbl. § 20-5 og byggesaksforskriften kap. 4 (tiltak som ikke krever søknad og tillatelse) omfattes ikke av plankravet.
- Følgende tiltak nevnt i pbl. § 20-1 er ikke omfattet av plankravet:
    - § 20-1 e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a)
    - § 20-1 f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
    - § 20-1 j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

## §1.0.2 Lekeareal

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder avsatt til boligbebyggelse, skal det reguleres felles lekeplasser.

I boligområder skal minimum 25m$^2$ pr bolig reguleres til lekeplasser. Annet felles uteoppholdsareal kommer i tillegg.
Lekeplassene skal være av tre ulike typer: sandlekeplasser 2-6 år, nærlekeplasser 5-13 år og strøkslekeplasser 10 år og oppover.

Lekeplassene skal skjermes mot biltrafikk, og være støyskjermet iht. T-1442.

I plan- og byggesaksbehandling av boligområder skal konsekvenser og barns interesser i forhold til lekearealer vurderes.

*Pbl. § 11-9 pkt.5*

- Sandlekeplasser bør plasseres nær boligenes inngang med en avstand på mindre enn 50 m. Området må tilpasses aldersgruppen og inneholde sitteplasser for voksne.
- Nærlekeplasser bør ikke ligge mer enn 150 m fra boligene, og arealet bør være minst 500 m$^2$.
- Strøkslekeplasser egner seg i større boligområder eller som felles plass for områder som ligger nær hverandre. Avstand til boligene bør ikke være mer enn 500 m, og arealet i store boligområder bør være minst 5000 m$^2$. Strøkslekeplasser må skjermes mot naboer for å unngå konflikter.

Ved fortetting og ved innpassing av nye boliger i sentrumsområder kan det dispenseres fra dette kravet.

Ved dispensasjon fra bestemmelsene om lekearealer i reguleringsplaner skal det spesielt legges vekt på: Krav til fysisk utforming av lekemiljø i Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Plassering, innhold, areal og utforming av lekeplassene tilpasses antall og type boliger, områdets beliggenhet i forhold til sentrumsnærhet, større friarealer og grøntområder.

## § 1.0.3 Utbyggingsrekkefølge

I områder avsatt til boligbebyggelse kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er sikret i henhold til enhver tids gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer:

- Tekniske anlegg: veg, vann- og avløpsanlegg, brannvann, strømframføring, renovasjon

- Trafikksikker atkomst for gående, syklende og kjørende
- Skolekapasitet og trafikksikker skolevei
- Lekeareal
- Samfunnssikkerhet, herunder; flomfare, skredfare, radon, forurensning i grunn
- Natur og kultur
- Grunnvann
- Universell utforming

<u>ASK</u>
Før utbygging av framtidige boligområder på Ask kan tillates utbygd må det:

a) Etableres ny avkjøringsvei (samlevei) fra nye boligområder vest for rv 35. Denne tilknyttes fv 173 Sandakerveien
b) Krysset Sandakerveien rv 35 forbedres
c) Utkjøring fra Aklangveien til rv 35 stenges. Ved regulering av samlevei for nye boligområder søkes det å stenge utkjøringer til rv 35. Ny adkomst blir via Sandakerveien og nevnte samlevei.

*Pbl. § 11-9 pkt. 4*

## § 1.0.4 Støy

Anbefalte støygrenser i tabell 3 i "Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442" skal følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

I områder avsatt til sentrumsformål, og spesielt ved kollektivknutepunkter, kan det vurderes å tillate avvik fra støygrensene under forutsetning av at følgende målsettinger legges til grunn: Alle boenheter skal ha en stille side. En høyest mulig andel – og mer enn 50 % - av oppholdsrommene inkludert minst ett soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter skal ha tilgang til både private utearealer og felles uteareal som tilfredsstiller grenseverdiene i retningslinjen T-1442.

Inntil gule og røde støysoner er kartlagt i Ringerike kommune, stilles det krav om støydokumentasjon ved søknad om ny støyfølsom arealbruk i områder som er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbane eller andre støykilder. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet.

## § 1.0.5 Estetikk

I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. I hver reguleringsplan skal det vurderes hvordan bebyggelse og anlegg virker inn på landskapskarakteren dvs. fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, sol/skygge, helningsgrad og helningsretning. Det skal også tas hensyn til grønnstruktur og korridorer, skiløyper og turstier.

# § 1.1 Boligbebyggelse

## § 1.1.1 Plankrav

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan tiltak nevnt i pbl. §§ 20-1 a, b, c, d, g, h, i, k, l, m, 20-5 og 30-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan for boligbebyggelse:

- Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av garasje/uthus for eksisterende boligbebyggelse.
- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende boligbebyggelse.
- Oppføring av én boenhet og evt. tillegg av bileilighet på inntil 65 $m^2$ BRA eller én 2-mannsbolig på eksisterende boligeiendommer, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan. Boligene må tilfredsstille kravene i § 1.0.2 og § 1.0.3.
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

*Pbl. § 11-9 pkt. 1*

- For tiltak som etter bestemmelsene kan unntas fra plankravet er det ikke nødvendig med dispensasjon. Kommunen kan velge å la være å gjøre unntak. Avgjørelsen er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages
- Med eksisterende boligbebyggelse menes eiendom bebygd med bolig/-er.
- Uthus defineres som en bygning uten oppholdsrom, med plass til lagring av utstyr for bruk på den aktuelle eiendom. Toalett og badstu kan forekomme, men overnatting er ikke tillatt.
- 2-mannsbolig defineres som en bygning med inntil 2 boenheter.

## § 1.1.2 **Krav ved bygging i områder for boligbebyggelse uten reguleringsplan, samt for boligeiendommer i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise bestemmelser (jf. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)**

I områder avsatt til boligbebyggelse skal nye byggetiltak tilfredsstille kravene i pkt. 1-5 nedenfor, inntil det foreligger reguleringsplan for området. Disse kravene gjelder også som en presisering for boligeiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser. Dette gjelder bl.a. for reguleringsplan nr. 7, 8, 9, 9-03, 9-04, 10, 11, 15, 17-02, 18, 18-01, 18-02, 19, 31, 36-02, 38, 41, 44, 53, 77, 89-02, 102, 111, 130-02, 144, 183, 198,

1. Boligeiendom kan være bebygd med en hovedleilighet, samt en bileilighet på inntil 65 $m^2$ BRA eller én 2-mannsbolig. Ikke tre eller flere boenheter.
2. Boligtomter kan bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 25 % BYA.
3. Bygningens hovedmøneretning skal være langs med bygningens lengderetning.
4. De generelle bestemmelsene i § 1.0.3 vedrørende utbyggingsrekkefølge gjelder.
5. Område avsatt til boligbebyggelse må være minst 700 $m^2$ for en tomt med en boenhet og minst 900 $m^2$ for en tomt med to boenheter.

Disse bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve at det utarbeides ny

reguleringsplan for et område før utbygging og deling av eiendom kan tillates.

I boligområder i Åsa skal det være åpen villabebyggelse. Boligtomter kan bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 10 % BYA.

Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter. Ved regulering av sentrumsnære områder kan det legges til grunn en høyere utnyttingsgrad. Ved fortetting i eksisterende bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges.

Der det i reguleringsbestemmelsen er angitt at boliger kan oppføres i 1½ etasje, menes bygninger med en hovedetasje og innredet rom under bygningens skråtak. Knevegg i fasadelivet tillates ikke.

Der det i reguleringsplaner er angitt grunnflate, skal det med grunnflate forstås bebygd areal.

Uten relevant avtale med kommunen tillates ikke bygninger plassert nærmere offentlig ledning (vann-, avløp-, overvannsledning og lign.) enn 4 m «målt vannrett».

Der det i eldre reguleringsplaner er angitt en byggegrense mot nabogrense på noe annet enn hva dagens pbl. med forskrifter sier, så gjelder dagens byggeregler med pbl. og dens forskrifter foran reguleringsbestemmelsen, <u>med mindre</u> dette strider vesentlig imot reguleringsplanen sin hensikt.

## § 1.2 Fritidsbebyggelse

### § 1.2.1 Plankrav

I områder avsatt til fritidsbebyggelse, kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 a, b, c, d, g, h, i, k, l, m, 20-5 og 30-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan i område for fritidsbebyggelse:

- Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av ett uthus for eksisterende fritidsbebyggelse.

*Pbl. § 11-9 pkt. 1*

- For tiltak som etter bestemmelsene kan unntas fra plankravet er det ikke nødvendig med dispensasjon. Kommunen kan velge å la være å gjøre unntak. Avgjørelsen er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.
- Med eksisterende fritidsbebyggelse menes eiendom bebygd med fritidsbebyggelse.
- Uthus defineres som en bygning uten oppholdsrom, med plass til lagring av utstyr for bruk på den aktuelle eiendom. Toalett og badstu kan forekomme, men overnatting er ikke tillatt.

### § 1.2.2 Størrelse på fritidsbebyggelse

Størrelse på fritidsbebyggelse/hytte skal ikke overstige 120 $m^2$ BRA. I tillegg kan det

oppføres ett uthus i en etasje på inntil 20 $m^2$ BRA.

Retningslinjer for plassering av hytter og veger innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse:

a) Ved plassering og opprusting av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep unngås. Hytter skal fortrinnsvis plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som strøm, avløps-/ resipientforhold og innlegging av vann kan løses.
b) Planlegging av avkjørslene skal skje samtidig med planlegging av hytteområdene. Tillatelse til utbygging av hytteområdene vil ikke bli gitt før vegmyndigheten har godkjent avkjørslene og evt. gitt nødvendig utvidet avkjøringstillatelse. I hytteområdene skal det planlegges felles parkering med 1,5 parkeringsplasser pr. hytte. Plassering av parkeringsplasser og infrastruktur som veger skal vises i reguleringsplan.
c) Uthus tillates ikke benyttet til overnatting og lignende. Nye anneks tillates ikke bygd. I de tilfellene det viser seg å eksistere anneks på bolig- og fritidseiendommer, kan det bli en diskusjon om bruken av bygningen som anneks, med overnatting og lignende, er tillatt. I de tilfellene eksisterende anneks aksepteres, vil arealet inngå i bolig-/hytteareal ved beregning av utnytting for eiendommen. Anneks ses på som en del av hytta, og tillates ikke fradelt.

### § 1.2.3 Tilknytningsplikt til offentlig avløp

Tilknytningsplikt til offentlig avløp gjelder for fritidsbebyggelse som har innlagt vann.

Kommunen må fatte vedtak om tilknytning for fritidsboliger. Unntak fra tilknytningsplikten vil kunne gjelde for fritidsbolig der det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller der særlige hensyn tilsier det.

### § 1.2.4 Strømfremføring

Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor byggeområdene.
Luftstrekk skal tilpasses landskap og naturmiljø, men bør i størst mulig grad unngås.
Utebelysning på den enkelte hytte skal være skjermet (downlight/bevegelsesstyrt).

## § 1.3 Sentrumsformål

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål skal bygge opp under Hønefoss sentrum som kommune- og regionsenter. Arealbruken i områder avsatt til sentrumsformål i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor sentrumsområdene.

Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet.

## § 1.4 Forretninger

Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Etablering av nye og utvidelse av eksisterende forretninger krever reguleringsplan og skal være vist i kommuneplanens arealdel. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 500 $m^2$ BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse med mindre dette strider vesentlig imot reguleringsplanen.

## § 1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

Formålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for privat eller offentlig tjenesteyting som eksempelvis barnehage, institusjon, kirke/annen trosutøvelse eller administrasjon, kulturformidling, treningssentre, forsamlingslokaler, undervisningsinstitusjoner, administrasjon (for eksempel kommunehus), sykehus, sykehjem, helseinstitusjoner, konsulentvirksomhet med mer.

## § 1.6 Fritids- og turistformål

Campingplasser

| |
|---|
| For områder avsatt til reiseliv/camping i kommuneplanens arealdel kreves det utarbeiding av reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides i forhold til nåværende kommuneplan. |

For campingplasser godkjent i kommuneplanens arealdel som ikke er regulert i egne planer og bestemmelser gjelder følgende:

- Avstandsbestemmelser for minimum 3 meter mellom enhetene på det aktuelle området.

## § 1.7 Råstoffutvinning

| |
|---|
| Etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak krever reguleringsplan. |

Utvidelse er ment som utvidelse av areal, ikke i dybde.

## § 1.8 Næringsvirksomhet

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

### § 1.9 Idrettsanlegg
Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner og lignende.

### § 1.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Dette omfatter kommunaltekniske anlegg, jf. plan- og bygningsloven kapittel 18, som vann- og avløpsanlegg, støyvoller, massedeponier, områder for andre større terrenginngrep som vindkraftanlegg, små vannkraftverk og lignende.

### § 1.11 Grav- og urnelund
Grav- og urnelunder vil være kirkegårder og offentlige gravplasser som går inn under lov om kirkegårder. Det omfatter også gravplasser for trossamfunn utenom den norske kirke.

## § 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 2.1 Bane
Formålet omfatter tog, sporveistraséer og lignende. Også stasjons- og terminalbygg og holdeplasser inngår.

### § 2.2 Lufthavn
Lufthavn omfatter flyplasser med landingsbaner, terminalbygg, hangarer med videre. Det omfatter også helikopterlandingsplasser.

### § 2.3 Parkeringsanlegg
Parkeringsbehov skal bestemmes i reguleringsplan og i samsvar med den til enhver tids gjeldende parkeringsbestemmelser.
Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelsen til sykkelparkering er kortere enn avstand mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

### § 2.4 Kollektivtransport
I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten sikres på alle hovedveger, jf. plankartet.

### § 2.5 Gang-/sykkel
Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (som skole og barnehage), sentrumsområder og stasjon.

I alle plansaker for nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet der dette finnes eller er planlagt.

I alle plansaker skal korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

# § 3. Grønnstruktur

## § 3.1 Grønnstruktur

Det tillates kun bygge- og anleggstiltak i friområder som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved elvekanten, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som er berørt. Bestemmelsene i § 6.2 gjelder.

*Pbl. § 11-10*

I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som ikke er hjemlet i eksisterende reguleringsplan, utover tiltak som er ledd i tilrettelegging for friluftsliv eller tiltak som ikke forringer områdets verdi som friluftsområde. Det bør ikke igangsettes reguleringsplaner med formål som forringer områdets verdi som friluftsområde.

A-område: Hvis det likevel åpnes for tiltak/reguleringsformål som forringer områdets verdi som friluftsområde bør alternativt område tilrettelegges. Tilrettelegging av alternativt område bør være gjennomført før verdien av A-området forringes.

B-område: Hvis det likevel åpnes for tiltak/reguleringsformål som forringer områdets verdi som friluftsområde bør avbøtende tiltak vurderes. Friluftslivsverdien skal til enhver tid være ivaretatt.

# § 4. Forsvaret

Forsvaret selv kan fatte vedtak om utbygging og virksomhet innenfor arealformålet

# § 5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)

## § 5.0 Fellesbestemmelser

Uthus tillates ikke benyttet til overnatting og lignende. Nye anneks tillates ikke bygd. I de tilfellene det viser seg å eksistere anneks på bolig- og fritidseiendommer, kan det bli en diskusjon om bruken av bygningen som anneks, med overnatting og lignende, er tillatt. I de tilfellene eksisterende anneks aksepteres, vil arealet inngå i bolig-/hytteareal ved beregning av utnytting for eiendommen. Anneks ses på som en del av hytta, og tillates ikke fradelt.

I LNFR-områdene er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring, dog tillates ikke landbrukstiltak som driftsbygninger, masseuttak og driftsveier i byggeforbudssonen langs vassdrag i alle LNFR-områdene, jf. § 0.4

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også

utvidelse av slik bebyggelse, bruksendring, samt fradeling til slikt formål.

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

Utslippstillatelse for avløpsanlegg til godkjent bolig/hytte krever ikke dispensasjon.

a) Dersom det gis dispensasjon til å bygge i LNFR-områder for å utvide bebyggelse på boligeiendommer, forutsettes det at kommuneplanens generelle bestemmelser om utbyggingsrekkefølge i § 1.0.3 følges. Videre skal total bygningsmasse (inkludert bl.a. garasje og uthus) etter utvidelsen ikke bli større enn 200 $m^2$ T-BYA, og samlet utnyttingsgrad på boligeiendommen skal ikke overstige 15 % BYA. Det kan tillates en bileilighet på inntil 65 $m^2$ BRA pr. boligeiendom i tillegg til hovedleiligheten. Det kan tilsvarende ikke tillates mer enn ett frittliggende uthus på inntil 20 $m^2$ T-BYA og en garasje på inntil 70 $m^2$ T-BYA. Forutsetningen er dessuten at tiltakene ikke er til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftsverdier. Innredning av leilighet i frittstående garasje, uthus eller lignende tillates ikke.
b) Dersom det gis dispensasjon for å utvide hytter, skal samlet størrelse ikke bli større enn totalt 120 $m^2$ T-BRA. Maksimal størrelse for et frittliggende uthus er på inntil 20 $m^2$ T-BRA. Forutsetningen er at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftsverdier.
c) Innenfor nedbørens nedslagsfelte for vannkilden Væleren er maksimal grense for dispensasjon for utvidelse av hytter satt til en samlet størrelse på inntil 50 $m^2$ T-BYA, samt et frittliggende uthus på 10 $m^2$ T-BYA.
d) Gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade i LNFR-områder vil kunne være tiltak som har gode begrunnelser ved søknad om dispensasjon. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende bygg for å sikre at byggets funksjonalitet ivaretas. Ved oppføring av eventuelt erstatningsbygg kan det være relevant å åpne for at tidligere lovlig utnyttelse legges til grunn, selv om dette kan overstige grense i generelle retningslinjer for dispensasjon i LNFR.
e) I husklynger med overvekt av boliger kan det vurderes å gi dispensasjon til bruksendring fra hytte til bolig, dersom det ellers ligger til rette for det med hensyn til blant annet sikker skolevei og avløpsløsning. Det er spesielt viktig at det ikke gis tillatelse til bruksendring fra hytte til bolig i områder mellom Steinsfjorden og fylkesvegen i Åsa.
f) Innenfor LNFR-områdene kan det gis dispensasjon for etablering av spredt ervervsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller vurderes å ha stor betydning for sysselsettingen i området.
g) Følgende legges til grunn for behandling av søknader om bygging og fradeling av kårbolig på landbrukseiendommer:
    1. Tillatelser til oppføring av kårbolig gis på grunnlag av eiendommens behov basert på produksjon..

2. Det gis anledning til kun å oppføre en kårbolig.
3. Kommunen skal være restriktiv til å gi tillatelse til fradeling av kårbolig der kårbolig ligger i tilknytning til gårdstun, der det er vesentlig risiko for drifts- eller miljømessige ulemper eller hensynet til driften tilsier at det foreligger et konkret og driftsmessig behov for kårbolig.
4. Ved søknad om fradeling av kårbolig skal søknaden vurderes ut fra eiendommens totale ressursgrunnlag, boligens plassering, arrondering og eiendommens beliggenhet. Kommunen bør vurdere om det skal stilles krav til avvikling av landbrukseiendommen, dvs. at bygninger og tun deles fra landbruksarealer og at det stilles krav om at landbruksarealene selges som tilleggsareal til nærliggende landbrukseiendommer.
5. Dersom kommunen ville vært positiv til en søknad om oppføring av kårbolig på den samme eiendommen, skal det ikke tillates fradeling av hensyn til mulig omgåelse av forbudet mot boligbygging i LNFR-område og likebehandling.

h) Uthus defineres som en bygning uten oppholdsrom, med plass til lagring av utstyr for bruk på den aktuelle eiendom. Toalett og badstu kan forekomme, men overnatting er ikke tillatt.

i) Retningslinjer for oppfylling/massedeponi
**Byggeområder**: Terrenginngrep som avviker med mer enn 1,5 meter i forhold til opprinnelig terreng eller samlet har et omfang på mer enn 500 m² er i utgangspunktet søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven. I rekke- eller kjedehus og lignende tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 meter og 500 m² i utstrekning.

**LNFR-områder**: Terrenginngrep som avviker med mer enn 3,0 meter i forhold til opprinnelig terreng eller samlet har et omfang på mer enn 1 000 m² er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven. På fyllinger med volum på mer enn 10 000 $m^3$ er det krav om reguleringsplan som sier noe om omfang, utførelse og tidsbegrensning.

Alle skjæringer og fyllinger skal vises i reguleringsplaner og ved søknad om tillatelse til tiltak, både i plan og snitt, og det skal foreligge dokumentasjon på masseberegning. **I tillegg skal følgende dokumenteres og vurderes:** Geoteknikk, biologisk mangfold (naturkvaliteter), kulturminner, støy og støv og trafikk. Andre tema kan være aktuelle, dette vurderes særskilt i hver sak. For større masseuttak/fyllinger kan det kreves kompensasjon for utbedring/slitasje på offentlig infrastruktur, og det kan i plan bli stilt krav i rekkefølgebestemmelser.

# § 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

## § 6.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

I området tillates det ikke utført tiltak jfr pbl § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller

anlegg.

## § 6.2 Småbåthavn

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

I behandling av byggesøknaden eller i reguleringsplanprosessen skal prinsippene og retningslinjene i bryggeveilederen følges, herunder soneinndelingene for ulike bryggetyper langs elvene i Hønefoss.

## § 6.3 Drikkevann

I vassdrag og vann som benyttes til drikkevann tillates det ikke utført tiltak jfr pbl §1-6. Det kan ikke oppføres anlegg eller igangsettes produksjonsvirksomhet som kan gi fare for forurensning.

## § 6.4 Friluftsområde

Friluftsområder skal tilrettelegges for allmennhetens rekreasjon og opphold. Bygninger, anlegg og arealer skal være i privat eie. Det skal utarbeides reguleringsplan.

I området kan oppføres bygninger som er i samsvar med formålet og som tjener områdets bruk for allmennheten. Eksempler på slike bygninger og anlegg er: båtnaust, brygger, mindre uthus til lagring av krakker, bord med mer. Det tillates ikke bygninger brukt til overnatting eller varig opphold. Utforming av bygninger og anlegg skal utføres i tråd med bestemmelser i § 1.0.5.

# § 7 Hensynssoner

## Sikringssone - Nedslagsfelt for drikkevann H110

Innenfor område angitt som hensynssone H110 kan det ikke oppføres anlegg som kan gi fare for akutt forurensning eller igangsettes produksjonsvirksomhet som kan gi fare for akutt forurensning.

## Sikringssone – Område for grunnvannsforsyning H120

Innenfor område angitt som hensynssone H120 er det krav om strengeste tiltaksklasse når det gjelder etablering av separate avløpsanlegg.

## Sikringssone – Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130

Innenfor området angitt som sikringssone H130 kan det ikke oppføres bebyggelse.

## Andre sikringssoner H190

Innenfor områder angitt som sikringssone H190 kan det ikke oppføres bebyggelse.

For forsvaret Eggemoen gjelder et generelt byggeforbud om å bygge så høyt at det kan komme i konflikt med militære installasjoner. Det tillates ikke etablering av bygg med direkte innsyn til Forsvarets bygninger eller tekniske installasjoner. Generell hensynssone 100 m, med tilleggskrav for spesielt utsatte eller kritiske områder. Forbud mot etablering av virksomhet som i seg selv kan utgjøre en trussel for Forsvaret Eggemoen. Det tillates ikke etablering av virksomhet som er spesielt sensitiv i forhold til Forsvarets virksomhet.

## Faresone – ras og skredfare H310

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven må det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for kvikkleireskred.
Dette gjelder alle områder med marin leire, også områder utenfor det som er avmerket som fareområder. Planene og tiltakene skal også vurderes i forhold til om de ligger i utløpsområde for kvikkleireskred og om leirskred vil gi fare for oppdemming av vassdrag.
Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres av geoteknisk sakkyndig og være i henhold til ”Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” fra NVE.

Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er avmerket på plankartet.

Kvartærgeologiske kart som viser områder med marin leire finnes på hjemmesiden til NGU.

”Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” finnes på hjemmesidene til NVE.

## Faresone – flomfare H320

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder ved fornying og/eller reetablering av eksisterende bebyggelse.

Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres av sakkyndig og være i henhold til ”Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” fra NVEs foreløpig utgave 1/2007. Retningslinjene er tilgjengelig på www.nve.no.

Kartlagte faresoner for 200 årsflom er for sentrale områder avmerket på plankartet. Flomsonekart for Hønefoss som viser flomhøyder for en 200 årsflommen finnes på NVEs internettsider www.nve.no.

## Faresone – Skytebane H 360

Sikkerhetssoner skal avgrenses i medhold av forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjennelse av sivile skytebaner.

## Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

Ved planlegging av nye tiltak nær «Hensynssone for høyspennings luftledning» må aktuelle nettselskaper kontaktes for ytterligere opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte, jordkabler eller om andre elektriske installasjoner.

## Infrastruktursoner – Krav vedrørende infrastruktur (konsesjonsgrense fjernvarme) H410

Nye bygninger over 1000 m² bruksareal (BRA) og eksisterende bygninger over 1000 m² bruksareal (BRA) hvor det skal foretas hovedombygging samt flere bygninger med en samlet utbygging over 1000 m² bruksareal (BRA), som ligger innenfor et område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 6. november 2002 etter energiloven, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Tilknytningsplikten innebærer ikke at en kunde trenger å kjøpe eller bruke fjernvarme

## Sone med angitte særlige hensyn - Hensyn friluftsliv H530

Innenfor område angitt som hensynssone friluftsliv H530, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med sikte på å sikre viktige friluftslivskvaliteter) ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

## Sone med angitte særlige hensyn - Hensyn landskap H550

Innenfor område angitt som hensynssone landskap H550, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk) gjennomføres en landskapsanalyse og i område- eller detaljregulering gis retningslinjer for skjøtsel av viktige områder, jf. § 12-7 nr. 9.

## Sone med angitte særlige hensyn - Hensyn naturmiljø H560

Innenfor område angitt som hensynssone naturmiljø H560, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med sikte på å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter) ikke tillates tilrettelegging for endret bruk og nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfoldverdiene sikret i område- eller detaljregulering.

## Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø H570

Retningslinjer for hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570):

1. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og andre historiefortellende elementer/kulturminner skal bevares. Kulturmiljøenes særpreg og identitet skal sikres.
2. Parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares.
3. Bygninger oppført med svært høy eller høy verneverdi i kommunens kulturminneregister skal ikke rives med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk sakkyndig skal legges ved rivesøknad. Tilstandsanalysen skal tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til nytt bygg skal også foreligge ved søknad om rivning. Ved rivning av verneverdig bygning kan kommunen sette krav til at bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rom inndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk sakkyndig.
4. Ved søknadsbehandling av fradeling og/eller nybygg skal kvartalsstruktur, bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder og volum vektlegges.
5. Ved behandling av endring av eksisterende verneverdige bygg, inklusive tilbygg og påbygg, skal bygningers opprinnelige utforming og områdets karakter vektlegges slik at nye tiltak tilpasses og underordner seg eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.
6. Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for følgende:
    a. Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller.

   b. Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
   c. Form, karakter, volumer og gateløp
   d. Materialbruk, fargebruk, detaljering
   e. Fasadeuttrykk
   f. Nær- og fjernvirkning
7. Nybygg kan oppføres innenfor hensynssonene under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg 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. Arkitektonisk uttrykk må være tilpasset det verneverdige kulturmiljøet, men bør samtidig være tydelig på at det er en ny bygning.
8. Verneverdige bygninger kan settes i stand etter antikvariske prinsipper. Originale eller eldre bygningsdeler som 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 bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag.
9. Rivning, fasadeendring, tilbygg, påbygg, ombygninger eller andre tiltak som vil endre verneverdige bygningers utseende, er søknadspliktige. Kommunen skal innhente uttalelse fra fylkeskommunen før det gis tillatelse til tiltak som berører bygninger og anlegg med svært høy eller høy verneverdi i kommunens kulturminneregister. Nybygg innenfor hensynssone skal også oversendes fylkeskommunen til uttalelse.
10. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeide straks stanses og utviklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jf. kml § 8, 2. ledd.

Retningslinjene vil også kunne benyttes som retningsgivende for bygninger og kulturmiljøer av særs viktig egenart og kulturhistorisk verdi utenfor hensynssonene.

## Båndleggingssone – 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.

## Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

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

## Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markalova) H735_N

Innenfor Marka kan det bare tillates tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift. Oppføring av nye hytter tillates ikke. Det tillates heller ikke fradeling til slikt formål. Forbudet gjelder også bygge- og anleggstiltak som for eks. garasjer, uthus, grillhytter o.lign. tilbygg til hytter og uthus, gjerder, veger, parkeringsplasser, kraftledninger, innlegging av strøm, vann, avløp, brygger og dominerende verandaer/fyllinger og alle typer bygninger.

Dersom det gis dispensasjon i Marka for å utvide hytter, skal total hyttestørrelse etter utvidelsen ikke bli større enn 60 $m^2$ BRA i tillegg til et overbygg til inngangsparti e.l. inntil 10 $m^2$ BRA, og tilsvarende ett uthus på inntil 10 $m^2$ BRA der tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftsverdier. Dersom eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet til vann og vassdrag, skal total hyttestørrelse ikke bli større enn 50 $m^2$ BRA, inkludert eventuelt overbygg, og tilsvarende ett uthus på inntil 10 $m^2$ BRA.

Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling. I de deler av Marka som er tilnærmet uberørt av hytter, skal en ikke tillate økt bruksareal eller endret byggestil.

I området rundt Ringkollen kan det tillates mindre tiltak som er ledd i videreutvikling av friluftsanleggene. Ved større og vesentlige tiltak kreves planprosess som følger plan- og bygningsloven.

# § 8 Parkering, Pbl. § 11-9 nr. 5

## § 8.1 Generelle bestemmelser

1. Bruksareal (BRA) ligger til grunn for arealberegningen, og samlet bruksareal skal inkludere andel av fellesareal. For arealberegning gjelder NS 3940. Antall plasser rundes av etter 5/4 regelen, dvs. 0,5=1 og 0,4=0.
2. Tilfredsstillende forhold til varelevering og adkomst for renovasjon skal dokumenteres.
3. Utformingen av parkeringsarealet skal følge de til enhver tid gjeldende regler. Kravene til parkeringsplasser inkluderer beboere, arbeidstakere og besøkende. Ved beregning av antall parkeringsplasser, skal kun parkeringsplasser som kan brukes uavhengig av hverandre medregnes. Plass foran garasjeport eller foran andre biler medregnes eksempelvis ikke.
4. Kommunen kan for den enkelte eiendom fastsette krav der særskilte forhold tilsier det og stille krav til bygningskategorier som ikke er spesifisert.
5. Parkering skal etableres på egen tomt.
6. Krav til areal som skal avsettes parkeringsformål for de ulike bygningskategoriene og definisjoner fremgår av Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

## § 8.2 Virkeområde

1. Bestemmelsene gjelder ved nybygg, bruksendring og ombygging. Kommunen kan også i særlige tilfeller stille krav om parkeringsplasser for tiltak som ikke er nevnt under første punkt, og for bygningskategorier som ikke er nevnt i § 3 og § 4.
2. Kommunen deles inn i tre områder:
    a. Senterområde i kommuneplanen
    b. Annet byggeområde i kommuneplanen
    c. Annet område

## § 8.3 Boligformål

1. Følgende krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkering gjelder:

| | Bil | | | Sykkel |
|---|---|---|---|---|
| Boenhetens størrelse | Senterområde | Annet byggeområde | Annet område | Alle områder |
| Opp til 60 $m^2$ BRA | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Fra 60 til 80 $m^2$ BRA | 1,0 | 1,0 | 2,0 | 2,0 |
| Over 80 $m^2$ BRA | 1,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |

2. Kravet til antall biloppstillingsplasser gjelder per boenhet. I boenhetens areal regnes også fellesoppholdsrom.
3. Felles parkering skal anordnes i rimelig nærhet.
4. Det kan i spesielle tilfeller godkjennes at biloppstillingsplasser helt eller delvis anordnes 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.

5. Det settes krav om snuplass på egen grunn dersom et eller flere av følgende kriterier oppfylles:
   - Mer enn 2 boenheter er knyttet til én avkjørsel
   - Mer enn 4 biloppstillingsplasser er knyttet til én avkjørsel
   - Avkjørsel til hovedvei eller samleveg
   - Avkjørsel til boliggate med stor trafikk og/eller høyt fartsnivå
   - Avkjørsel til eller over kjørbar gang/sykkelveg
   - Vanskelige trafikksikkerhetsmessige forhold

## § 8.4 Næringsformål, offentlige og allmennyttige formål

1. Følgende er minimum krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkering:

| | Plasser per 100 $m^2$ BRA | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Bil | | | Sykkel |
| | Senterområde | Annet byggeområde | Annet område | Alle områder |
| Kontor | 1,0 | 1,5 | 2,0 | 2,0 |
| Forretning | 1,0 | 1,5 | 2,0 | 2,0 |
| Industri/lager | 0,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Offentlige bygninger | 1,0 | 1,5 | 2,0 | 2,0 |
| Allmennyttige formål | 1,0 | 1,5 | 2,0 | 2,0 |
| Skole/barnehage | 0,6 pr. ansatt | 0,8 pr. ansatt | 0,8 pr. ansatt | 2,0 |
| Herberger / hotell / overnattingssted | 0,5 | 1,0 | 1,0 | Utbygger må dokumentere behov |
| Bevertningssteder | | | | |
| < 100 $m^2$ BRA serveringsareal | 0 | 0 | 0 | |
| > 100 $m^2$ BRA serveringsareal | 1 | 1,5 | 2,0 | |

2. Minimum 5 prosent av plassene til ansatte og besøkende (minimum 1 plass totalt) skal være tilpasset funksjonshemmede.
3. Det er det samlede bruksareal som legges til grunn for krav om antall parkeringsplasser. Ved en økning av bruksareal, vil krav om antall parkeringsplasser øke tilsvarende.
4. Ved bruksendring, av hele eller deler av en bygning, vil økningen i det samlede kravet for biloppstillingsplasser ligge til grunn for beregning av krav til minimum antall parkeringsplasser.
5. Det kan i spesielle tilfeller godkjennes at biloppstillingsplasser helt eller delvis anordnes 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.

6. Det settes krav om snuplass på egen grunn dersom et eller flere av følgende kriterier oppfylles:
    - Mer enn 4 biloppstillingsplasser knyttet til én avkjørsel
    - Avkjørsel til samlevei eller hovedvei

## § 8.5 Frikjøp (pbl. § 28-7)

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på nærliggende areal blir innbetalt et beløp per manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet skal innbetales før det gis igangsettingstillatelse.