

## **DEL 3**

### **KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2011-2024**

#### **RETNINGSLINJER**

Kommuneplanens arealdel godkjent av kommunestyret 21.06.12  
Sist revidert 15.05.12

(Retningslinjer sist revidert 15.05.12)



Axel Revold, *Hustak. Lillehammer*, 1912, 65x81 cm. olje på lerret

## INNHold

1	Retningslinjer for fortetting i eksisterende byggeområder .....	3
2	Retningslinjer for utforming av bebyggelse i områdetype B1, B2 og BN .....	3
2.1	Områdetype B1 .....	3
2.2	Områdetype B2 .....	3
2.3	Områdetype BN .....	4
3	Retningslinjer for bokvalitet.....	4
3.1	Sjekkliste .....	4
4	Retningslinjer for fritidsbebyggelse .....	5
4.1	Overordna generelle retningslinjer .....	5
4.2	Retningslinjer for fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet mot vann og vassdrag – LNF.....	6
4.3	Retningslinjer for fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet mot vann og vassdrag – LNF.....	6
4.4	Fritidsbebyggelse i regulerte områder på Nordseter.....	6
5	Retningslinjer for grønnstrukturen .....	7
5.1	Retningslinjene for ivaretagelse av grønnstrukturen i eksisterende og nye byggeområder.....	7
6	Retningslinjer for risiko- og sårbarhetsanalyser.....	7
6.1	Mal for ROS-analyse.....	8
7	Retningslinjer for dispensasjon fra bestemmelsene til LNF-områdene.....	10
7.1	Vurdering av enkelttiltak.....	10
7.2	Generelt .....	10
7.3	Omdisponering av landbruksareal.....	10
8	Retningslinjer for deling av eiendom og bebyggelse i LNFb-områder og i LNF-områder der det gis dispensasjon for slike tiltak .....	10
9	Retningslinjer for strandsona langs Mjøsa og Lågen .....	11
10	Retningslinjer for båndlagte områder.....	12
11	Retningslinjer for vern av kulturminner og kulturmiljøer .....	12
11.1	Generelle retningslinjer .....	12
11.2	Retningslinjer til LNF-områder.....	12
11.3	Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø (PBL § 11-8 c).....	12
12	Retningslinjer for hensynssone landskap (PBL § 11-8 c) .....	12
13	Retningslinjer for hensynssone naturmiljø (PBL § 11-8 c).....	12
14	Retningslinjer for hensynssone friluftsliv (PBL § 11-8 c).....	13
15	Retningslinjer for hensynssone landbruk (PBL § 11-8 c) .....	13

## Retningslinjer

Retningslinjer er ikke formelt juridisk bindende for arealbruken. Retningslinjene er utformet for å utdype planbestemmelsene og tydeliggjøre prinsippene for arealdisponeringen. De skal legges til grunn i kommunens arealforvaltning og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

### 1 Retningslinjer for fortetting i eksisterende byggeområder

Retningslinjene gjelder generelt for småhusbebyggelse, jf. definisjon i planbestemmelsen § 1.5.1. Retningslinjene gjelder for områder med godkjent reguleringsplan og områder innenfor kommunedelplanen for det sentrale byområdet (Byplanen), og for uregulerte arealer avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen. Det vises for øvrig til planbestemmelsen § 1.5.2 om fradeling av boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder.

- a) Landskapshensyn skal ivaretas ved utbygging. Utbyggingens synlighet skal vurderes og forholdet til grøntforbindelser skal ivaretas og forbedres.
- b) Fortetting skal fortrinnsvis tilrettelegges i bydeler med tilstrekkelig teknisk og sosial infrastruktur.
- c) Fortetting skal ikke gi uheldige trafikkbelastninger.
- d) Fortetting skal ikke føre til at grøntområder og rekreasjonsarealer nedbygges.
- e) Fortetting skal tilføre strøket / naboskapet kvaliteter.
- f) Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Parkering skal være i samsvar med kommunens norm.
- g) Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer.
- h) I bymessige strøk kan det gis dispensasjon fra grense for tillatt grad av utnyttning og bebyggelsestype. Det forutsettes imidlertid at grad av utnyttning og type bebyggelse er tilpasset strøket for øvrig, og at krav til utendørs oppholdsareal og øvrige retningslinjer og bestemmelser etterkommes.
- i) Bylandskapet bør videreutvikles etter hovedprinsippet om bybebyggelse på flatene, småhusbebyggelse i skråningene og med lisona bak byen som begrensning. Skalaen for bebyggelsens høyde holdes på 1-2 etasjer i skråningene og 3-4 etasjer på flatene. Deler av det mest sentrale område og bygninger med spesielt viktig funksjon kan gis større høyde.

### 2 Retningslinjer for utforming av bebyggelse i områdetype B1, B2 og BN

Detaljering av utbyggingsmønster (arkitektonisk utforming, byggetetthet, byggehøyder, takform, byggelinjer m.m.) skal framgå av reguleringsplan.

#### 2.1 Områdetype B1

Utforming av bebyggelsen:

- a) Ny bebyggelse skal være frittliggende bygninger, som opprettholder karakteren i området.
- b) Dersom byggegrense ikke framgår av evt. reguleringsplan, skal nye hus følge byggeskikken i området mht. avstand fra gate og garasjeplassering.
- c) Andelen konsentrert småhusbebyggelse kan med fordel være høy på egne tomter. Begrepene frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er definert i bestemmelsenes § 1.5.3.
- d) Byggehøyder og takform:  
Gesimshøyde kan være maksimum 6.1 m og mønehøyde maksimum 9.1 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takform skal normalt følge byggeskikken i området.

#### 2.2 Områdetype B2

Byggehøyder og takform blokkbebyggelse:

Gesimshøyde kan være maksimum 12,5 m og mønehøyde maksimum 16.0 m (4 etasjer + loft eller tilbaketrukket toppetasje). Når det gjelder mønehøyde kan kommunene bestemme høyde og takvinkel mer nøyaktig, enten i forbindelse med reguleringsplan eller i byggesaksbehandlingen. Det kan tillates både skråtak og flate tak. Den dominerende takformen i nabobebyggelsen er bestemmende.

Hovedprinsipp for utforming av ny bebyggelse:

Bylandskapet bør videreutvikles etter hovedprinsippet om bybebyggelse på flatene, småhusbebyggelse i skråningene og med lisona bak byen som begrensning. Skalaen for bebyggelsens høyde holdes på 1-2 etasjer i skråningene og 3-4 etasjer på flatene. Deler av det mest sentrale område og bygninger med spesielt viktig funksjon kan gis større høyde.

## 2.3 Områdetype BN

### Generelt om utforming:

- a) Områdene bygges ut under hensyn til eksisterende virksomheter og bomiljø.
- b) Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende bystruktur. Nybygg skal i størst mulig grad legges ut mot gate, slik at gaterommene defineres tydelig som i de homogene sentrumskvartalene. Nybygg mot gate kan plasseres i eiendomsgrense.
- c) Lokaler i 1. etasje skal forbeholdes forretningsvirksomhet.
- d) Det skal vektlegges å utvikle funksjonelle og attraktive byrom, med bymessig utforming av bygninger, gater og grøntanlegg, og med god tilgjengelighet for alle.
- e) Løsning med parkering i underetasje eller parkeringshus skal tilstrebes.
- f) Bokvalitet skal vektlegges og sikres gjennom føringer i reguleringsplan. Det er utarbeidet en sjekkliste for krav til bokvalitet, retningslinje 3.

## 3 Retningslinjer for bokvalitet

### 3.1 Sjekkliste

Følgende 12 sjekkpunkter for utendørs bokvalitet i by legges til grunn for regulerings- og områdeplanlegging, og i byggesaksbehandling:

Pkt	Sjekkpunkter bokvalitet	Ok	Merknad
1	Er forbindelsene fra boligen til omgivelsene sikre og enkle? <ul style="list-style-type: none"><li>- Lett tilgjengelige tjenester og service</li><li>- Enkel veg til sentrum og til holdeplasser for kollektivtrafikk</li><li>- God forbindelse til større grønne områder</li></ul>		
2	Yter prosjektet kvaliteter til den omgivende byen? <ul style="list-style-type: none"><li>- Harmoniske "skjøter" mellom ulike prosjekter</li><li>- Uteområdet åpent for allmennheten</li><li>- Forbindelse gjennom det nye området</li><li>- Funksjoner som området rundt kan nyte godt av</li></ul>		
3	Er eksisterende natur og bygninger utnyttet på en positiv måte? <ul style="list-style-type: none"><li>- Et positivt hovedtrekk i bebyggelsen</li><li>- Innarbeide eksisterende vegetasjon i planen</li><li>- Nærheten til vann bør utnyttes til beste for alle</li></ul>		
4	Er det effektive skiller mellom leke- og oppholdsareal og biler? <ul style="list-style-type: none"><li>- Trafikksikkert bevegelsesmønster for barn</li><li>- Parkeringsplassene plassert slik at bilene ikke forstyrrer lek og opphold</li><li>- Utearealer og bygninger skjermet mot støy og forurensning fra biltrafikk</li><li>- Underjordiske fellesparkering – sikker og enkel</li></ul>		
5	Er utearealene differensierte og området lett å orientere seg i? <ul style="list-style-type: none"><li>- Tydelige skiller mellom arealer av ulik offentlighetsgrad</li><li>- God størrelsesfordeling mellom utearealer</li><li>- Enkelt å orientere seg i området</li><li>- God og hensiktsmessig belysning av arealene</li></ul>		
6	Er det avsatt tilstrekkelig areal for utendørs lek og opphold? <ul style="list-style-type: none"><li>- Utearealer tilrettelagt både for barn, voksne, eldre og funksjonshemmede</li><li>- Tilrettelegge for tilfeldige møter</li><li>- God plassering og utforming av privat uteareal på balkong eller terrasse</li></ul>		
7	Er det avsatt tilstrekkelig plass for praktiske formål utendørs? <ul style="list-style-type: none"><li>- Enkel bortsetting av barnevogner og sykler for daglig bruk</li><li>- Praktisk, men diskret plassering av anlegg for kildesortering</li><li>- Tilstrekkelig og hensiktsmessig plass for snølagring</li></ul>		
8	Er utearealene solbelyste og lune? <ul style="list-style-type: none"><li>- Minst ¼ del av uteområdet solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn</li><li>- Minimum 5 soltimer på balkongen og terrasse ved jevndøgn</li><li>- Felles møte- og lekeplasser plassert i den gunstige delen av uteområdet</li><li>- Bebyggelse og vegetasjon som skaper le</li><li>- Prioritering av sol, utsikt eller vindforhold?</li><li>- Skape best mulige løsninger i forhold til passiv solenergi og sol/skyggeforhold for bygningsplasseringer</li></ul>		

9	Har utearealet robuste materialer, beplantning og utstyr? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arealdisponering som gir lite vedlikehold</li> <li>- Materialer og beplantning som tåler vanlig bruk</li> <li>- Utstyr som tåler slitasje fra voksne og barns bruk</li> <li>- Unngå vegetasjon som framkaller allergi</li> <li>- Tilstrekkelig jordsmonn til levedyktig vegetasjon</li> </ul>		
10	Er overvannet håndtert lokalt? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Større andel permeable flater som gir infiltrasjon</li> <li>- Åpne eller lukkede bassenger som gir fordrøyning</li> <li>- Rensing på vegen til eksisterende vassdrag</li> <li>- Overvann bør utnyttes estetisk og biologisk</li> </ul>		
11	Er området planlagt kriminalitetsforebyggende og trygghetsskapende? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innsyn i parkerings-, felles- og lekeområder</li> <li>- Smale og dype tomter</li> <li>- Halvprivate rom foran boligene</li> <li>- "Langsomme" interne kjøreveier</li> <li>- Trygge veier og stier</li> <li>- God belysning på kvelden/vinter av fellesområder, stier m. f.</li> </ul>		
12	Er universell utforming og tilgjengelighet for alle ivaretatt? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Generell sikring av tilgjengelighet til området</li> <li>- Adgang til området og de enkelte bygg</li> <li>- Adgang til uteoppholds- og friarealer</li> <li>- God tilgjengelighet internt i bygget</li> <li>- Tydelige markeringer og ledelinier (sommer som vinter)</li> </ul>		

#### 4 Retningslinjer for fritidsbebyggelse

En restriktiv holdning til hyttebebyggelse skal legges til grunn i alle spørsmål knyttet til ny- og eksisterende fritidsbebyggelse. I LNF-områder følger forbudet mot bygging direkte av arealformålet, der alle tiltak (jf. pbl §1-6) i utgangspunktet krever dispensasjon.

Som et overordnet prinsipp i saksbehandlingen skal planlegging av ny og tiltak i eksisterende fritidsbebyggelse sikre de stedegne landskaps-, natur- og kulturminnekvaliteter. Like fullt skal allmennhetens muligheter til fri ferdsel og flerbruk prioriteres, samt at muligheten for at utøvelse av friluftsliv og tilgang til naturopplevelser ikke forringes. Fritidsbebyggelsen skal tilpasses terrenget, og den naturlige vegetasjonen skal ivaretas. Fritidsbebyggelsen skal i størst mulig grad oppleves som spredtbygd.

##### 4.1 Overordna generelle retningslinjer

For å ivareta de overordna prinsippene som er nevnt over skal følgende generelle punkt legges til grunn i all planlegging av nye tiltak i eksisterende fritidsbebyggelse (både i regulerte områder og i LNF-områder):

- a) Nye fritidsboliger konsentreres om Nordseter-området hvor de kan knyttes til offentlig vann- og avløpsnett. Gjenværende areal mellom de regulerte områdene på Nordseter og reguleringsplanen for Heståsen skal beholdes som landbruks-, natur- og friluftsområde.
- b) Ved Sjøgvatna legges vedtatt områdeanalyse, datert 26.05.06 til grunn for tilrettelegging av nye områder for fritidsbebyggelse.
- c) Viktige utsiktspunkt og horisontlinjer/siluettdannende områder skal ikke bygges ned.
- d) Nye fritidsboliger skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller viktige stier og løypenett.
- e) Fritidsboligene kan gjerne gis et moderne preg, men på en slik måte at de forholder seg til omkringliggende bygningsmiljøer og/eller landskapsformer.
- f) Uttykning av vegetasjon, for å bedre utsikt og solforhold, skal skje med minst mulig inngrep.
- g) Alle bygninger skal ligge på langs av høydeketene, så langt dette passer.
- h) Det skal legges vekt på god tilpasning av hyttene i terrenget. Terrengtilpasningen skal illustreres i forbindelse med byggesaken. Ved byggesøknaden skal det vedlegges minimum 2 terrengprofiler på langs av bygningen. Der det viser seg nødvendig, skal det vedlegges 3 terrengprofiler vinkelrett på bygningen. Profilene skal strekke seg fra tomtegrense til tomtegrense.
- i) Fargebruk skal være avdempet i forhold til omgivelsene, en mørk jordfarge.
- j) Taktekkingsmateriale skal ha en matt overflate, eksempel torv, stein, tre eller shingel.
- k) Inngjerding av hyttene er ikke tillatt. Det kan imidlertid etter søknad vurderes behov for å beskytte en mindre uteplass mot beitedyr. Uteplassen skal være knyttet inntil bygningen, eksempel, som terrasse / platting på bakkenivå.
- l) Det er kun tillatt med én atkomst til hver fritidseiendom.

- m) Alle områder som blir berørt av anleggsvirksomhet skal snarest mulig tilknyttes omkringliggende terreng og den naturlige stedegne vegetasjonen skal tilbakeføres.
- n) Kjøring i terreng i forbindelse med byggearbeider skal være godkjent av kommunen i forkant av byggesøknaden
- o) Det skal stimuleres til bruk av miljøvennlig energi i fritidsboliger. Ved byggesaksbehandling skal utbygger få informasjon om energieffektive og miljøvennlige løsninger, og om økonomien vedrørende dette.

#### 4.2 Retningslinjer for fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet mot vann og vassdrag – LNF

Foruten arealformålet LNF følger forbudet mot fritidsbebyggelse i 100 meters beltet direkte av kommuneplanens bestemmelser § 5.4.

Oppføring av alle typer nybygg inkludert påbygg og tilbygg til eksisterende hytter, uthus og anneks tillates ikke. På bebygde eiendommer kan det etter søknad tillates oppføring av bebyggelse tilsvarende det som har stått på eiendommen. Det må foreligge dokumentasjon på at eksisterende bygninger ikke er restaureringsobjekter og at det kan gis rivningstillatelse. I tillegg er det en forutsetning at gjenoppføring av tilsvarende bebyggelse er kulturhistorisk og miljømessig begrunnet.

Ved dispensasjon skal følgende punkt legges til grunn:

- a) Kulturhistorisk verdi må dokumenteres før det kan gis rivningstillatelse.
- b) Arealene på et frittstående uthus tillates ikke overført til hovedhytta.
- c) Ny bebyggelse tillates ikke oppført nærmere vann og vassdrag enn de bygninger som det blir gitt rivningstillatelse til.
- d) Uteplass som terrasser/platting tillates ikke.

#### 4.3 Retningslinjer for fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet mot vann og vassdrag – LNF

Oppføring av alle typer nybygg inkludert påbygg og tilbygg til eksisterende hytter, uthus og anneks tillates ikke. På bebygde eiendommer kan det etter søknad tillates oppføring av nybygg, forutsatt at det foreligger dokumentasjon på at eksisterende bygninger ikke er restaureringsobjekter og det kan gis rivningstillatelse.

Ved dispensasjon skal følgende punkt legges til grunn:

- a) Kulturhistorisk verdi må dokumenteres før det kan gis rivningstillatelse.
- b) Maks bebygd areal (BYA) kan være 90 m<sup>2</sup>, inkludert terrasser/inngangsparti og uthus på maks 10 m<sup>2</sup>. Terrasser/inngangsparti kan være maks 20 % av hyttas BYA. BYA beregnes i henhold til Norsk Standard.
- c) Hyttas møne- og gesimshøyder skal være maks hhv. 5,5 meter og 3,25 meter. Høydene skal måles fra lavest ferdig planert terreng.
- d) Møne-/gesimshøyde på uthus kan maks være hhv 3,2 meter og 2,5 meter. Uteplass som platting kan maks være 10 m<sup>2</sup>. Det er ikke tillatt med terrengjustering for å heve plattingsnivå.
- e) Takvinkel på nybygg skal være fra 22 til 35 grader.
- f) Maksimum grunnmurshøyde skal være til 0,5 meter målt fra lavest ferdig planert terreng.
- g) Der det er ønskelig med kjeller, skal det tilrettelegges med innvendig trapp. Dør/vinduer tillates ikke i kjellerens yttervegg/kjellermur.
- h) Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep. Der det er helt nødvendig kan det etter søknad vurderes en justering av terrenget på inn til 1,5 meter.

#### 4.4 Fritidsbebyggelse i regulerte områder på Nordseter

Retningslinjene skal, sammen med de overordna generelle retningslinjer, legges til grunn i den grad dette ikke styres gjennom gjeldende reguleringsplaner, i saker der det kan oppstå uklarheter i tolkningen av bestemmelsene eller for eldre planer der det kan være grunn til endret praksis. Områdene er avgrenset på plankartet med eksisterende fritidsformål Nordseter.

- a) Regulerte områder på Nordseter kan fortettes i tråd med vedtatt reguleringsplan. Det er en forutsetning at avstanden mellom nye og eksisterende hytter målt fra yttervegg til yttervegg ikke overskrider 25 meter.
- b) Maks tillatt samlet bebygd areal (BYA) 150 m<sup>2</sup>, fordelt på hovedhytte 120 m<sup>2</sup> og uthus/anneks 30 m<sup>2</sup>. I tillegg kan det tillates inntil 20m<sup>2</sup> terrasse på hovedhytte.
- c) Det er kun tillatt med 2 bygninger pr. tomt.
- d) Hyttas møne- og gesimshøyder skal være maks hhv. 5,5 meter og 3,4 meter. Høydene skal måles fra lavest ferdig planert terreng.
- e) For anneks/uthus er maks tillatt mønehøyde 4,2 meter. Høydene skal måles fra lavest ferdig planert terreng.
- f) Oppstue/ramloft kan kun tillates ved oppføring av nybygg hytte. En oppstue eller et ramloft forutsetter at taket er en egen konstruksjon som er løftet over en del av bygningen for å få plass til en annen etasje.

Møneretningen skal være på tvers av hovedtaket. Oppstue/ramloft skal ikke være plassert helt i enden av langvegg på hytta. Bredde på gavlvegg for oppstue/ramloft kan være maks 1/3 del av hovedtakets lengde, eller maks 4 meter målt på utvendig vegg. Gavlvegg på oppstue/ramloft kan maks stikke ut 1.2 meter fra vegglivet på hovedhytta. Undersiden av raft/sperre skal være maks 0.30 meter over mønet på bygningens hovedtak.

- g) Balkong i plan 2 er kun tillatt hvor det foreligger en godkjent løsning for oppstue/ramloft.
- h) Uteplass som platting kan maks være maks 10 m<sup>2</sup>. Det er ikke tillatt med terrengjustering for å heve plattingnivå.
- i) Takvinkel på nybygg skal være fra 22 til 35 grader.
- j) Maksimum grunnmurshøyde skal være til 0,5 meter målt fra lavest ferdig planert terreng.
- k) Der det er ønskelig med kjeller, skal det tilrettelegges med innvendig trapp. Dør/vinduer tillates ikke i kjellerens yttervegg/kjellermur.
- l) Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep. Der det er helt nødvendig kan det etter søknad vurderes en justering av terrenget på inn til 1,5 meter.

## 5 Retningslinjer for grønstrukturen

*Til disse retningslinjer hører tematisk kartutsnitt friluftsliv og grønstruktur.*

### 5.1 Retningslinjene for ivaretagelse av grønstrukturen i eksisterende og nye byggeområder

1. Et nett av sammenhengende grønstruktur, som gir mulighet for "grønn transport" mellom boligområder, mellom friarealer, til skole, barnehager og idrettsanlegg, ut i marka, ned til strandsonen osv., må bevares og forsterkes.
2. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende skal i hovedsak legges i tilknytning til grønstrukturen.
3. Kontakten mellom byggesonens grønstruktur og de store sammenhengende naturområdene, strandsonen og kulturlandskapet må ivaretas og styrkes.
4. Tverrløypa er en viktig turveg og skiløype fra Ekrom i nord til Søre Ål i sør. Tverrløypa må fullføres. Ved en eventuell byutvidelse nord- eller sørover må tverrløypa videreføres. Bilfrie tilførselsårer til tverrløypa må sikres.
5. Ved utbygging av nye boligområder må det sikres grønkorridorer som gir rom for turveg og skiløype, samt plante og dyreliv. Grønkorridorer i nye boligområder bør om mulig legges i tilknytning til bekker/vassdrag, eksisterende vegetasjonsbelter, historiske vegfar, kulturminner osv. Grønkorridorene må sikres kontakt til strandsonen, marka og/eller kulturlandskapet omkring. Grønkorridorene bør legges sentralt gjennom området, og det bør sikres bilfrie tilførselsårer.
6. Eksisterende og nye boligområder bør sikres god atkomst til strandsonen gjennom den sammenhengende grønstrukturen.
7. Sidevassdragene til Mjøsa har viktige biologiske, visuelle og rekreasjonsmessige kvaliteter. De representerer viktige øst-vest forbindelser gjennom byen fra strandsonen til marka. Grønsonene langs vassdrag har stort biologisk potensial, og sonen bør være bred nok til å gi rom for et rikt plante- og dyreliv, samtidig som den fungerer som turvegdrag.
8. Fortetting i byggesonen må ikke medføre at grønstrukturen forringes. Ved fortetting vil det være behov for en økt satsing på grønne fellesarealer.

## 6 Retningslinjer for risiko- og sårbarhetsanalyser

*Til disse retningslinjer hører tematiske kartutsnitt for fare- og risikosoner, støysoner, sikringsone for Lillehammer vannverk.*

Plan- og bygningsloven § 4-3 setter krav til at det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for utbyggingsområder. Formålet er å gi et grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø og viktig infrastruktur, mv. Bestemmelsen retter seg spesielt mot å forhindre at det gjennom arealdisponeringen skapes særlig risiko, og viser at sikkerhet skal prioriteres i samfunnsplanleggingen. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Bygging/tiltak i risikoområder kan skje, men da under forutsetning av at risikoreducerende tiltak iverksettes.

For de aktuelle utbyggingsområdene skal det utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse som avklarer følgende punkter (sees i sammenheng med tabellene under):

1. Antatt/målt risiko: Uttrykk for den fare som uønskede hendelser representerer for mennesker, miljø og materielle verdier. Uttrykkes ved sannsynlighet for og konsekvenser av de uønskede hendelsene.
2. Risikoundersøkelse: Utføres ved kartlegging av uønskede hendelser, beregning av sannsynlighet for at hendelsene oppstår og beregning av konsekvensen av disse.
3. Risikovurdering: Sammenligning av resultater fra risikoundersøkelsen med definerte akseptkriterier (dvs. hva kommunen er villig til å godta av risiko for området).
4. Forslag til risikoreducerende tiltak.

## 6.1 Mal for ROS-analyse

Under følger mal for ROS-analyse som kan kreves brukt ved innsending av søknad om regulering av utbyggingsområder. Tabellen og risikomatriksen danner grunnlag for en systematisk fremgangsmåte for å beskrive og/eller beregne risiko.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Aktuelt (Ja/nei)	Konsekvenser	Sannsynlighet	Risiko	Tiltak/kommentar
<b>1. Naturgitte forhold</b>	Er området utsatt for snø- eller steinskred/ steinsprang?					
	Er det fare for utglidning av løsmasser?					
	Er området utsatt for flom/oversvømmelse?					
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk og overvann?					
	Er det radon i grunnen?					
	Er området vindutsatt?					
	Annet? (Angi)					
<b>2. Infrastruktur</b>	Kan utilsiktede/ukontrollerte hendelser, som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området:					
	Hendelser på veg?					
	Hendelser på jernbane?					
	Hendelser på vann/elv?					
	Hendelser i luften?					
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:					
	Påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?					
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?					
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:					
	Til forretning/serviceanlegg?					
	Til anlegg for idretts- og friluftsmål?					
	Til busstopp/kollektivnett?					
	Brannberedskap:					
	Omfatter området spesielt farlige anlegg?					
	Har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?					
Har området bare én mulig atkomststrute for brannbil?						
<b>3. Tidligere bruk</b>	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter:					
	Gamle fyllplasser?					
	Skytebaner?					
	Industrivirksomhet?					
	Lagerplass for farlige stoffer (petroleumsprodukter, kjemikalier)					
	Annet? (Angi)					



<b>4. Omgivelser</b>	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?					
	Er det regulerte vassdrag i nærheten, som kan føre til varierende vannstand i elveløp?					
	Medfører tiltaket økt støybelastning, eller er det virksomhet i området som kan medføre støybelastning?					
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare					
	Annet? (Angi)					
<b>5. Ulovlig virksomhet</b>	Sabotasje og terrorhandlinger:					
	Er tiltaket i seg selv et sabotasjemål?					
	Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?					
<b>6. Naturområder og kulturminner</b>	Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
	Vassdragsmiljø					
	Kulturlandskap					
	Sårbar flora/fauna, artsforekomster og naturtyper					
	Automatisk fredete kulturminner					
<b>7. Naturressurser</b>	Kan tiltaket redusere mulighetene for utnyttelse av løsmasser/mineralske ressurser?					
	Er det drikkevannsressurser /interesser i området, herunder nedbørsfelt og sikringssone for grunnvannsressurser?					
<b>8. Strategiske områder/ funksjoner</b>	Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
	Veg, bru, bane, knutepunkt					
	Sykehus, kirke					
	Brann, politi, sivilforsvar					
	Kraftforsyning					
	Vannforsyning					
	Drikkevanskilder					
	Tilfluktsrom					
	Områder for idrett/lek					
Park- og rekreasjonsområder, turveger/stier						

### Risikomatrise

Risiko er kombinasjonen av sannsynlighet og konsekvens. Det benyttes et eget skjema for sammenstilling av sannsynlighet og konsekvens, samt fargekoder for kategorisering av risiko.

### Sammenstilling av sannsynlighet og konsekvens

	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Farlig	4. Kritisk	5. Katastrofalt
1. Lite sannsynlig					
2. Mindre sannsynlig					
3. Sannsynlig					
4. Meget sannsynlig					
5. Svært sannsynlig					

### Kategorisering av risiko

<b>Grønn</b>	Akseptabel risiko – arealene kan benyttes som planlagt uten ekstra tiltak
<b>Gul</b>	Akseptabel risiko – risikoreducerende tiltak må vurderes før arealene tas i bruk
<b>Rød</b>	Uakseptabel risiko – risikoreducerende tiltak må iverksettes før arealene tas i bruk

## **7 Retningslinjer for dispensasjon fra bestemmelsene til LNF-områdene**

*Til disse retningslinjer hører tematiske kartutsnitt for kulturmiljø, naturmiljø, landskap og kulturlandskap, friluftsliv og grønnstruktur, samt temakart jordbruk.*

### **7.1 Vurdering av enkelttiltak**

1. Søknad om dispensasjon skal begrunnes, jf. plan- og bygningslovens § 19-1.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.
3. Dispensasjon for tiltak som kan være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier skal unngås, jfr. registrerte verdier i temakartene.
4. Tiltaket skal ikke ha negativ virkning for eksisterende enkeltbygninger, bygningsmiljø eller kulturlandskap.
5. Dispensasjon for tiltak som kan danne presedens for behandling av senere søknader om dispensasjon, og dermed medvirke til en langsiktig utvikling som kan skade de kvaliteter som er nevnt i punkt 1, eller på annen måte i vesentlig grad være uheldig for utbyggingsmønster eller transportbehov, bør ikke gis.
6. Nye boliger i sammenhengende landbruksområder bør unngås.
7. Hvis dispensasjon ikke bør gis ut fra punktene 1 og 2, vil byggemulighetene i noen tilfeller likevel kunne vurderes nærmere på grunnlag av analyse eller kommunedelplan for et større, sammenhengende område.

### **7.2 Generelt**

1. Vannforsyning og avløp skal kunne løses på en tilfredsstillende måte.
2. Boligbygging nærmere hovedveg enn 50 m bør ikke tillates. Det vises til vegvesenets "Rammeplan for avkjørslser".

### **7.3 Omdisponering av landbruksareal**

1. Lavereliggende, større, sammenhengende landbruksarealer med god matjordkvalitet hvor varmekrevende vekster kan dyrkes, er særlig viktig å bevare for framtidig matproduksjon. Det vil også være viktig å kunne bevare udyrket, men lett dyrkbare arealer med tilsvarende produksjonsmuligheter.
2. Mindre, inneklemte arealer mellom bebyggelse og i gangavstand til kollektivnett bør lettere kunne omdisponeres.
3. Spredt boligbebyggelse i landbruksområdene bør fortrinnsvis samles i mindre grupper. Det skal tas hensyn til drifts- og miljømessige forhold ved slik bebyggelse.
4. Ved omdisponering av utmarksarealer skal det tas hensyn til beiterettigheter. Naturmangfoldloven skal legges til grunn for vurderinger og vedtak i områder der tiltak kan berøre viktige artsforekomster og naturtyper.

## **8 Retningslinjer for deling av eiendom og bebyggelse i LNFb-områder og i LNF-områder der det gis dispensasjon for slike tiltak**

*Til disse retningslinjer hører tematiske kartutsnitt for kulturmiljø, kulturminner, landskap og kulturlandskap, friluftsliv og grønnstruktur, samt temakart jordbruk.*

- a) Boligene innenfor hvert delområde bør fortrinnsvis samles i husgrupper eller klynger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse. I en ideell klyngestruktur består hver husklynge 3 - 6 hus, og avstanden mellom klyngene er minst 50 m.
- b) Hovedhus, uthus og eventuelt andre hus skal ha en mest mulig ensartet og sammenhengende preg i utforming, materialbruk og farger.
- c) Bygninger skal orienteres i forhold til terrenget og omkringliggende bebyggelse. Det vil blant annet si at husets hovedmøneretning vanligvis skal plasseres parallelt med terrengets høydekurver.
- d) For bygninger med skråtak skal maksimal mønehøyde ikke overstige 9,0 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK-10).
- e) Takvinkelen på skråtak skal være mellom 22 og 42 grader med mindre tilpassing til omkringliggende bebyggelse tilsier noe annet. Flatt tak kan tillates.
- f) For bygninger med flatt tak skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 7,0 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK-10).
- g) Terrengets opprinnelige høyder skal ikke endres mer enn 1,5 meter med mindre større endringer er åpenbart naturlig.
- h) Taket skal være tekket med matt materiale.

- i) Tilbygg på bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag skal ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Lengden på ensartede fasader som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet begrenses til 12 meter. Lengre fasader bør deles opp med sprang eller annen variasjon i utformingen.
- j) Når det gis dispensasjon for deling og bebyggelse i LNF-områder, bør det settes som vilkår at bestemmelsene til LNFb-områdene følges, jf. § 1.7 i planbestemmelsene.
- k) I følge bestemmelsene om LNFb-områder skal delings- eller byggetillatelse være i samsvar med en tomtedelingsplan for hele det aktuelle LNFb-området. Dette gjelder også i LNF-områder der det gis dispensasjon for slike tiltak. Tomtedelingsplanen skal i slike tilfeller dekke et område som er tilstrekkelig stort til å vise hvordan tiltaket vil fungere sammen med de nærmeste omgivelsene arealbruksmessig, funksjonelt og estetisk. Kommunen kan gi råd om hvilket område tomtedelingsplanen bør dekke. Tomtedelingsplanen skal inneholde det som er nødvendig for å sikre en god helhetlig løsning for tomtegrenser, atkomstveger og terrengtilpassing, jf. for øvrig planbestemmelser § 1.7 pkt. i).

Annet lovverk stiller blant annet følgende krav:

- l) Lokal løsning for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen.
- m) Avkjørselsløsning skal godkjennes av Statens vegvesen.
- n) Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 må være oppfylt før det kan settes i verk noen form for tiltak. Tiltak skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjente automatisk fredede kulturminner i nærheten, må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndigheten i Oppland fylkeskommune.
- o) Det skal dokumenteres at tiltak ikke vil berøre lokaliteter som er viktige for biologiske mangfoldet.
- p) Nedbygging av dyrket/dyrkbar jord som drifts- og arronderingsmessig er en del av produksjonsgrunnlaget på gårdsbruk skal unngås.
- q) Plan- og bygningslovens § 26-1 Opprettelse og endring av eiendom: "Opprettelse av ny grunneiendom må ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering" (utdrag av lovteksten).

## 9 Retningslinjer for strandsona langs Mjøsa og Lågen

*Til disse retningslinjer hører tematiske kartutsnitt for naturmiljø, landskap og kulturlandskap, friluftsliv og grønnstruktur.*

Retningslinjene gjelder strandsonen på land og gruntvannsområdene utenfor.

1. Videre utfylling og masseuttak i Mjøsas gruntvannsområder er ikke tillatt. Utfyllinger som er del av landbruksdrift bør vurderes på samme måte i forhold til hvordan de oppleves fra Mjøsa og som en del av strandsonen.
2. Ved behandling av søknad om tiltak i allerede bebygde områder skal det legges vekt på konsekvensene for natur/friluftsliv/tilgjengelighet/framføring av stier og estetiske forhold.
3. Nye båtplaner bør legges til eksisterende brygger og bryggeanlegg. Unntak er enkle båtfester for å øke tilgjengelighet til friluftsområder. Ved ombygging, søknad om utvidelse, ved eierskifte eller lignende bør brygger vurderes flyttet til annet bryggeanlegg.
4. Alle tiltak som berører landskapet langs Mjøsa og er synlig fra Mjøsa bør underordne seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet. Nye tiltak skal dokumenteres i forhold til dette helhetspreget, og i forhold til nærvirkning og fjernvirkning.
5. Av hensyn til visuell opplevelse, biologisk mangfold og forurensing bør det beholdes et variert, stedegent, naturlig vegetasjonsbelte langs Mjøsa. Bredden på vegetasjonsbeltet må være så stort at det fungerer som et vegetasjonsbelte både biologisk og landskapsmessig.
6. Mjøsstranda bør i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Flere atkomster ned til strandsonen og større sammenhengende strandområder bør sikres og tilrettelegges for allmennheten. Tilgjengelige arealer langs Mjøsa bør ha sammenheng med bakenforliggende friområder og friluftsområder, slik at de kan bli en del av en helhetlig grønnstruktur. Tiltak i strandsonen bør henge sammen med bakenforliggende arealer i en grønnstruktur.
7. Tilretteleggingstiltakene bør være differensierte og tilpasses gjenværende, sammenhengende naturområder.
8. Motorferdsel: Høyeste hastighet innenfor 50-metersbeltet fra land er 5 knop (iht. Forskrift av 24.2.1983 nr. 624 gitt i medhold av Sjølovens § 370 nr.1). Motorferdsel i 100-metersbeltet bør ikke være til hinder for badende. Offentlige badeplaner skal være merket med slikt forbud (Lov om motorferdsel § 4 siste ledd, § 5,1. ledd og § 8, Forskriften § 2 til Sjøfartsloven og friluftslovens § 6).

## 10 Retningslinjer for båndlagte områder

*Til disse retningslinjer hører tematiske kartutsnitt for kulturminner.*

Kulturminner fra 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av Lov om kulturminner §§ 4,6 og 8. Kulturminnene er markert i tematisk kartutsnitt med hensynssone D eller rune-R. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

## 11 Retningslinjer for vern av kulturminner og kulturmiljøer

*Til disse retningslinjer hører tematiske kartutsnitt for kulturmiljø og kulturminner.*

### 11.1 Generelle retningslinjer

1. Eldre hus (bl.a. SEFRAK-registeret) som kan ha verneverdi bør tas vare på. Bygge- og rivningssaker, etter §§ 20-1 og 20-2, for bygninger som er eldre enn år 1900 skal sendes Oppland fylkeskommune, Kulturarvenheten til uttalelse.
2. Søknad om riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal sendes kulturminnemyndighetene, jf. lov om kulturminner § 25.
3. Alle reguleringsplaner skal oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse, jf. kulturminneloven § 9.
4. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

### 11.2 Retningslinjer til LNF-områder

1. Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. kml § 9 første ledd. Slike tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNF-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.
2. Enkeltsaker i, eller i nærheten til, verneverdig bygningsmiljø skal sendes Kulturarvenheten i Oppland fylkeskommune for uttalelse.
3. Retningslinje om lokalisering og utforming av bygninger og anlegg i landbruket, jf. § 11-11 nr. 1, utformes med tanke på å sikre at slike ikke oppføres i konflikt med viktige landskaps-, kultur- og naturverdier.

### 11.3 Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø (PBL § 11-8 c)

Retningslinjen gjelder for områder avsatt som hensynssone kulturmiljø på tematiske kartutsnitt.

Disse er:

- 5-områder registrert i NB!-registeret; Gamlevegen, Løkkegata, Sentrum-Storgata, Sportsplassen, Vinterbrøyta
- Pilegrimsleden
- Stien langs Mesnaelva, fra Badedammen opp til Svarga.

1. All virksomhet i disse områdene skal ta hensyn til at områdene er en del av et kulturhistorisk miljø.

## 12 Retningslinjer for hensynssone landskap (PBL § 11-8 c)

*Til disse retningslinjer hører tematiske kartutsnitt for landskap og kulturlandskap.*

Retningslinjene gjelder for de områdene som er markert på tematisk kartutsnitt landskap.

1. All virksomhet i disse områdene skal ta hensyn til at de skal bevares som LNF-områder under særlige hensyn til kulturlandskapet.
2. All virksomhet i disse områdene skal ta hensyn til at de skal bevares som LNF-områder med særlige landskapsestetiske hensyn.

## 13 Retningslinjer for hensynssone naturmiljø (PBL § 11-8 c)

*Til disse retningslinjer hører tematiske kartutsnitt for naturmiljø.*

Retningslinjen gjelder for de områdene som er markert på tematisk kartutsnitt naturmiljø.

1. All virksomhet i disse områdene skal ta hensyn til at de skal bevares som LNF-områder med særlige hensyn til biologisk mangfold, herunder artsforekomster, naturtyper og funksjonsområder for vilt.

#### **14 Retningslinjer for hensynssone friluftsliv (PBL § 11-8 c)**

*Til disse retningslinjer hører tematiske kartutsnitt for friluftsliv og grønnstruktur.*

Retningslinjene gjelder for de områdene som er markert på tematisk kartutsnitt friluftsliv.

1. All virksomhet i disse områdene skal ta særlig hensyn til områdenes verdi for friluftslivet.
2. Opplevelsen av urørhet/stillhet skal vektlegges. Dette skal hensyntas / være vurdert også ved tiltak i nærliggende områder.
3. Det foretas differensiert tilrettelegging i de ulike områdene, i henhold til kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse.

#### **15 Retningslinjer for hensynssone landbruk (PBL § 11-8 c)**

*Til disse retningslinjer hører temakart jordbruk.*

Retningslinjen gjelder for de områdene som er markert på temakart jordbruk.

1. All virksomhet i disse områdene skal ta hensyn til at de skal bevares som LNF-områder med særlige hensyn til landbruksinteresser/ matproduksjon.