

# Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Bestemmelser og retningslinjer

Høringsudkast

PlanID 2023001



Høringsudkast datert: 16.05.2023

Sist revidert: 16.05.23

<b>1 RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL</b>	<b>4</b>
<b>2 OVERORDNEDE FØRINGER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK - AREALSTRATEGI</b>	<b>5</b>
<b>3 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I FORBINDELSE MED REGULERINGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>4 UNNTAK INNENFOR LNF OMRÅDER</b>	<b>6</b>
OMFANG OG LOKALISERING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE	6
LNF MED SPREDT BOLIGBEBYGGELSE ELLER FRITIDSBEBYGGELSE	6
<b>§ 1 FELLESBESTEMMELSER</b>	<b>8</b>
§ 1.1 PLANKRAV	8
§ 1.2 UNNTAK FRA PLANKRAV	8
§ 1.3 AREALUTNYTTELSE	8
§ 1.4 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEK	9
§ 1.5 PARKERING	9
§ 1.6 BEBYGGELSE LANGS VANN OG VASSDRAG	10
§ 1.7 OVERVANN	10
§ 1.8 STØY	11
§ 1.9 KRAV TIL TEKNISK LØSNING FOR BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK	11
§ 1.10 UNIVERSELL UTFORMING	11
§ 1.11 GRØNTSTRUKTUR MV.	11
§ 1.12 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	11
§ 1.13 HANDEL	12
§ 1.14 MOBILITET	12
§ 1.15 MASSEHÅNTERING	13
§ 1.16 RÅSTOFFUTVINNING	13
§ 1.17 <i>RETNINGSLINJER OM INNHOLDET I UTBYGGINGSAVTALER</i>	13
§ 1.18 MIDLERTIDIGE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONER	14
§ 1.19 FASADER, SKILT OG REKLAME	14
<b>§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>	<b>15</b>
§ 2.1 BOLIGBEBYGGELSE	15
§ 2.2 FRITIDSBEBYGGELSE	15
§ 2.3 SENTRUMSFORMÅL	16
§ 2.4 FORRETNINGER	16
§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	16
§ 2.6 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL	16
§ 2.7 RÅSTOFFUTVINNING	16
§ 2.8 NÆRINGSBEBYGGELSE	16
§ 2.9 ANDRE TYPER NÆRMERE ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGG	17
<b>§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>
§ 3.1 PARKERING	17
<b>§ 4 GRØNNSTRUKTUR</b>	<b>17</b>

§ 4.1	FRIOMRÅDER	17
§ 4.2	PARK	17
<b>§ 5</b>	<b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTFORMÅL (LNF-OMRÅDER)</b>	<b>17</b>
§ 5.1	LNF – LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	17
§ 5.2	SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNF	18
§ 5.3	SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE I LNF	18
<b>§ 6</b>	<b>BRUK OG VERN AV VANN OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE</b>	<b>19</b>
§ 6.1	BRUK OG VERN AV VANN OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	19
<b>§ 7</b>	<b>HENSYNSSONER</b>	<b>19</b>
§ 7.1	SIKRINGSSONE NEDSLAGSFELT DRILKEVANN - H110	19
§ 7.2	STØYSONE - H210 OG 220	20
§ 7.3	FARESONE RAS- OG SKREDFARE - H310	20
§ 7.4	FARESONE FLOMFARE - H320	20
§ 7.5	FARESONE HØYSPENTANLEGG - H370	20
§ 7.6	HENSYNSSONE LANDBRUK – H510	20
§ 7.7	HENSYNSSONE FRILUFTSLIV – H530	20
§ 7.8	HENSYNSSONE LANDSKAP - H550	20
§ 7.9	HENSYNSSONE BEVARING NATURMILJØ – H560	20
§ 7.10	HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ – H570	20
§ 7.11	SIKRING AV MINERALRESSURSER - H590	20
§ 7.12	BÅNDLEGGING FOR REGULERING ETTER PBL – H710	21
§ 7.13	BÅNDLEGGING ETTER NATURVERNLOVEN (LOV OM FORVALTNING AV NATURENS MANGFOLD) - H720	21
§ 7.14	BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER - H730	21
§ 7.15	BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER - H740	21
<b>§ 8</b>	<b>REKKEFØLGEKRAV</b>	<b>21</b>
§ 8.1	UTFYLING AV HOVSVANNET I FORBINDELSE MED ETABLERING AV NÆ5	21
§ 8.2	ATKOMST – KRAV OM TEKNISK PLAN	21
§ 8.3	KRAV OM OPPARBEIDELSE AV TILHØRENDE UTEOPPHOLDSAREAL OG LEK	21
§ 8.4	KRAV OM AT INFRASTRUKTUR ER ETABLERT FØR BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST KAN GIS	21
§ 8.5	KRAV OM KARTLEGGING AV KAPASITET PÅ VEINETTET	22

# 1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

(jf. PBL § 11-6)

Kommuneplanens arealdel består av et arealplankart, bestemmelser, en planbeskrivelse, samt konsekvensutredning og ROS-analyse. Arealplankartet har temakart som viser hensynssoner. Bestemmelsene og arealplankartet med tilhørende temakart for hensynssoner er juridisk bindende.

Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. jf. PBLs. §11-6. Tiltak etter loven må om annet ikke er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser gitt i planen. Det samme gjelder tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. Arealdelen viser hovedtrekkene i arealdisponeringen, og gir rammer og vilkår for nye tiltak, ny arealbruk og viktige hensyn som skal ivaretas ved bruk og forvaltning av arealene i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel viser kommunens målsettinger, og hvordan nasjonale og regionale mål og retningslinjer for arealbruk blir ivaretatt. Arealplankartet skiller mellom gjeldende og framtidig arealbruk. Videre er arealbruken synliggjort og presisert med farger, bokstavkoder, tegn og skravur, i samsvar med nasjonal kartforskrift. Arealdelen har rettsvirkning fra den dato den vedtas av kommunestyret.

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i PBLs § 1-6, jf også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak kan bare iverksettes dersom de ikke er i strid med PBLs, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner. I henhold til PBLs § 1-5 går ny plan foran eldre plan ved motstrid. Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde, men ved eventuell motstrid vil denne kommuneplanen gjelde foran eldre vedtatte reguleringsplaner. Med andre ord vil bestemmelsene til denne kommuneplanen gjelde foran bestemmelsene til vedtatt reguleringsplan ved motstrid. For eldre reguleringsplaner betyr prinsippet om forrang at der kommuneplanen angir ny føring for arealbruk eller utnyttelse, skal de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsidesettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være nødvendig for at det skal kunne gjennomføres tiltak der det er motstrid.

Dette dokumentet inneholder også retningslinjer. Retningslinjer er vist med kursiv tekst. Retningslinjene i denne kommuneplanen gir holdepunkt og føringer for hvordan planen bør praktiseres.

## 2 Overordnede føringer for framtidig arealbruk - Arealstrategi

Arealstrategien gir strategiske føringer for utvikling og byggevirksomhet i kommunen og gir sammen med samfunnsdelen overordnede mål for kommuneplanens arealdel. Arealstrategien har følgende plangrep som følges opp i arealdelen:

### Tettstedsutvikling

Ny boligbygging skal fortrinnsvis skje innenfra og ut i hver av tettstedene Moi, Eik og Ualand. Det skal legges til rette for flere gående og syklende i tettstedene. Parkeringsløsninger skal utformes slik at de styrker tettstedsutviklingen.

### Nærings- og industriområder

Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter og handel skal lokaliseres i tettstedene Moi, Eik og Ualand, med høy tilgjengelighet for gående/syklister. Virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensivitet skal være integrert i tettstedsstrukturen, med god gang- og sykkeltilgjengelighet. Virksomheter med lav arbeids- og besøkstetthet skal lokaliseres i tilknytning til ny E39. I plankartet til kommuneplanen skal næringsområder kategoriseres iht. strategien om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet).

Lund vil ikke avsette nye områder til vind- og solkraft med tilhørende infrastruktur ved rulleringen av kommuneplanens arealdel 2023-2035.

### Landbruk, natur og friluftsområder

LNF-områder skal bevares mest mulig sammenhengende og uten fysiske tiltak. Ny spredt boligbebyggelse skal kun lokaliseres i områder med et lavt konfliktnivå ift. LNF-interesser, og skal utformes slik at områdets overveiende karakter er åpent og ubebygget. Kjerneområder for jordbruk skal bevares.

### Massehåndtering

Areal i LNF-område som er verdifulle for biologisk mangfold, vannkvalitet, landskap, samt myr, skal ikke brukes til deponi og uttak av masser.

### Klimatilpasning

Vi skal håndtere klimaendringer ved å begrense bygging i områder som er utsatt for flom, vind og skred, og redusere omfang av naturfare ved avbøtende tiltak.

### Turisme

Lund ønsker å være en helårlig reiselivsdestinasjon. De fire turistfyrtårnene i Lund skal utvikles til fullverdige turistmål.

### Gode bo- og nærmiljø

Vi skal utvikle bo- og nærmiljø i eksisterende tettsteder med grønne og inkluderende uterom. Øke variasjon i boformer, boligtyper, -størrelser, og -priser. Utvikle arealer ved vannet i tettstedene med nye parker og ny allmenn tilgjengelig bebyggelse.

### Mineralutvinning

Områder som er egnet for framtidig mineralutvinning vurderes tatt inn i kommuneplanen.

### Grønnstruktur

Bevare og videreutvikle en sammenhengende grønnstruktur som bruks- og rekreasjonsområder for mennesker, for naturmangfold, og for å bidra til klimatilpasning.

### Fritidsbebyggelse

Lund skal ha en aktiv og positiv holdning til ny fritidsbebyggelse, og vil legge til rette for nye områder på egnede plasser inkludert utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Nye områder for fritidsbebyggelse skal enten være utvidelser av eksisterende områder for fritidsbebyggelse eller nye områder nærmere enn 200 meter fra eksisterende bebyggelse.

### 3 Forhold som skal avklares i forbindelse med reguleringsplan

Det stilles krav om reguleringsplan til alle nye byggeområder i kommunen. Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige og inneholde vurdering av en rekke tema. Listen under er ikke uttømmende, og kravene til utredning vil konkretiseres nærmere i oppstartsmøte med kommunen, men følgende vil være aktuelt å utrede:

1. Risiko og sårbarhet skal alltid utredes gjennom utarbeidelse av ROS-sjekkliste og ROS-analyse
2. Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.
3. Universell utforming – tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede – skal utredes.
4. Barn og unges interesser skal utredes.
5. Vurdering av EMF (elektromagnetiske felt) og avstandskrav til høyspentlinjer skal utredes.
6. Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur skal utredes.
7. Konsekvenser for naturmangfold skal utredes og vurderes, jf. naturmangfoldloven. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret.
8. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overgangen mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.
9. Det skal vurderes tiltak som kan redusere samlet energibruk. Det skal satses på fornybare energikilder.
10. Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes.
11. Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
12. Forholdet til jernbane og overordnet veinett.
13. Illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt, 3D illustrasjoner og fjernvirkning.
14. Ved planlegging av utbygging nær jernbane skal Jernbaneverket kontaktes i tidlig fase.
15. Planen skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.

### 4 Unntak innenfor LNF områder

#### Omfang og lokalisering av landbruksbebyggelse

Etablering av nye bygninger og anlegg til landbruk i LNF-område kan gjennomføres uten krav om plan. Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres i 50-metersbeltet langs vann og vassdrag (unntak vil kreve søknad om dispensasjon fra kommuneplanen), og dersom det er mulig heller ikke plasseres på dyrket mark. Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Oppføring av gårdshus skal kun tillates hvis søker kan dokumentere et aktuelt driftsmessig behov med bakgrunn i ressursgrunnlaget på gården og den aktuelle produksjonen. Fradeling av tun ved salg av resteiendom som tilleggsjord til nærliggende bruk, kan vurderes hvis søknaden innebærer en god bruksrasjonalisering. Fradeling av tun fra landbruk til boligformål innebærer en bruksendring som krever dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Driftsbygninger bør ved bruksrasjonaliseringer følge tilleggsjorden i saker der det ligger til rette for det. For driftsbygninger med liten driftsmessig verdi bør kommunen i samråd med søker vurdere vilkår om riving. Ny driftsbygninger bør plasseres som en integrert del av eksisterende tun og normalt uten omdisponering av dyrka jord. Ved søknad om etablering av landbruksbygg på dyrka jord, bør kommunen vurdere alternative plasseringer. Boligfortetting på fradelte tun eller på boligeiendommer i LNF-områdene er ikke ønskelig av hensyn til landbruksdriften. Skogkoye og gjeterhytte på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA kan vurderes etter søknad dersom formål med disse er å styrke landbruksdriften.

#### LNF med spredt boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse

For områder avsatt på plankartet til LNF med spredt boligbebyggelse eller til LNF med spredt fritidsbebyggelse kan det, etter behandling av enkeltvis søknader, tillates bolig med tilhørende anlegg uten at det utarbeides reguleringsplan dersom ny bebyggelse ligger utenfor hensynsone for flom og skred (H310 og H320) og kravene under er oppfylt.

Følgende vilkår gjelder for tiltak i områder med arealformål LNF med spredt boligbebyggelse:

1. Det skal lages ROS-vurdering
2. Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.

3. Boligenheten skal ha lovlig adkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
4. Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
5. Boligen må tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsløsning.
6. Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og god avstand mellom husene.
7. Maksimal tomtestørrelse er 4 dekar
8. Maksimalt tillatt BYA for bolighus er 200 m<sup>2</sup> og maksimalt BYA for garasje er 50 m<sup>2</sup>. Overbygd uteareal og terrasser høyere enn 0,5 meter over planert terreng regnes med i BYA.
9. Maksimal møne-/gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
10. Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
11. Det kan ikke bygges på dyrket mark. Byggegrense mot dyrket mark (fulldyrket- og overflatedyrket jord) er minimum 30 meter. I LNF-L-områder settes avstanden til 50 meter. Minsteavstand til gårdstun settes til 50 meter.
12. Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.
13. Boligen skal tilpasses det omkringliggende terrenget.
14. Bygning tillates ikke oppført innenfor en avstand av 30 meter fra gamle ferdselsveier, stier og/eller andre kulturminner

For spredt boligbebyggelse i LNF er utgangspunktet at bebyggelsen skal være spredt slik at områdets overveiende karakter skal være åpen og ubebygd. Hvis byggetillatelse skal kunne gis på grunnlag av kommuneplanen, må søknaden ha konkrete lokaliseringsbestemmelser slik at hensynet risiko og sårbarhet, samt til LNF-interessene blir vurdert og avklart. Miljømessige ulemper for landbruksdriften må forebygges med lokaliseringskriterier som angir minsteavstand mellom bolighus og dyrka mark, gårdstun, innmarksbeite m.m.

## § 1 FELLESBESTEMMELSER

(jf. jf. PBLs. § 11-9)

### § 1.1 Plankrav

§ 1.1.1 Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

§ 1.1.2 Det skal utarbeides områdeplan før detaljregulering kan igangsettes innenfor følgende områder:

- For kommunesenteret Moi skal det utarbeides områdeplan for å avklare muligheter for videre utvikling.

### § 1.2 Unntak fra plankrav

§ 1.2.1 Fortetting med boliger eller fritidsboliger innenfor gjeldende reguleringsplaner kan unntas fra plankrav dersom intensjonene i planen ikke tilsidesettes og kravene i §1.2.3 er oppfylt.

§ 1.2.2 Utbygging i områder avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse eller LNF med spredt fritidsbebyggelse kan unntas fra plankrav dersom alle kravene i §1.2.3 er oppfylt.

§ 1.2.3 Følgende krav må være oppfylt for at det skal kunne tillates unntak fra plankrav:

- Området som planlegges til utbygging må ligge utenfor aktsomhetszone for flom, steinsprang, jordskred og snøskred som vist i hensynssonene H310 og H320.
- Utbyggingen ikke forringer viktige fellesareal, grøntareal, lekeareal, naturområder, og/eller automatisk fredet kulturminne.
- Utbyggingen er ikke i strid med viktige samfunnsinteresser.
- Utbyggingen vil ikke påvirke jernbanen.
- Utbyggingen kan nytte seg av eksisterende infrastruktur og transportsystem. Tilfredsstillende infrastruktur, vei og parkeringsløsninger er sikret.
- Utbyggingen underordner seg eksisterende bygninger mht. høyde, volum og utnyttingsgrad.
- Det er utarbeidet fagkyndig ROS-analyse jf. TEK 17
- Krav om biloppstillingsplasser og lekeplasser gjelder like fullt. Rekkefølgekravene gjelder også for disse tiltakene.

§ 1.2.4 Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan er mindre anlegg for offentlig infrastruktur som er nødvendig for drikkevannsforsyning, avløp, samferdsel og kommunikasjon tillatt uten reguleringsplan. Det tillates også tilrettelegging av offentlige områder med toalett, grillhytter o.l. uten reguleringsplan

§ 1.2.5 Parkeringsplass kan gjennom enkeltsøknad realiseres uten krav om reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Dispensasjon fra tiltak innenfor byggegrense langs riks-/fylkesvei avklares med vegmyndighetene.
- Ny avkjørsel fra riks-/fylkesvei godkjennes av vegmyndighetene.
- ROS-analyse må vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

### § 1.3 Arealutnyttelse

§ 1.3.1 Arealutnyttelse for bolig og næring skal følge tabellen under.

	Bolig	Næring - type A	Næring type B	Næring type C
Moi – sentrumsformål	4-12 boliger pr. daa	300%		
Moi – ikke SF, men innenfor ca. 800 m fra stasjon	2-5 boliger pr. daa	150%	150%	
Øvrige deler av Moi og tettstedene Ualand og Eik Innenfor ca. 600 m:	2-3 boliger pr. daa	100%	100%	60%
LNF-spredt	Maks 1 bolig pr. 2 daa			

Tabell 1 - Arealutnyttelse. For næring er det angitt max %BRA



§ 1.3.2 Innenfor sentrumsformål skal det i plansaken vurderes om førsteetasje skal reserveres til publikumsfunksjoner som handel, bevertning og servicevirksomhet.

§ 1.3.3 I nye boligprosjekter med leiligheter skal alle boliger ha en størrelse på minimum 45 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 50% av boligene skal være større BRA enn 65 m<sup>2</sup> og ha min. 2 rom.

Retningslinjer for boligtyper:

Område	Typologi
Moi – sentrumsformål	Lavblokk i 3-4 etasjer
Moi – ikke SF, men innenfor ca. 800 m fra stasjon	Konsentrert småhusbebyggelse
Øvrige deler av Moi og tettstedene Ualand og Eik Innenfor ca. 600 m:	Konsentrert småhusbebyggelse
Utenfor tettstedene	Enebolig

Tabell 2 - Retningslinje for boligtyper

## § 1.4 Uteoppholdsareal og lek

§ 1.4.1 Til boligområder skal det etableres tilhørende uteoppholdsareal iht. tabellen under.

Område	Uteoppholdsareal
Moi – sentrumsformål	16 m <sup>2</sup>
Moi – ikke SF, men innenfor ca. 800 m fra stasjon	25 m <sup>2</sup>
Tettstedene Ualand og Eik Innenfor ca. 600 m:	25 m <sup>2</sup>

Tabell 3 - Norm for minste tillate uteoppholdsareal (MUA)

§ 1.4.2 Til boligområder skal det etableres tilhørende lekeareal iht. tabellen under. Areal til nærlekeplass kan regnes med som del av uteoppholdsareal. Areal til områdelekeplass kan regnes med dersom områdelekeplassen etableres som en del av prosjektet/planen.

Arealtype	Antall boenheter	Minimum størrelse	Anbefalt maks gangavstand til bolig
Nærlekeplass (sandlekeplass)	4-25	250 m <sup>2</sup>	70 m
Områdelekeplass	25-200	2000 m <sup>2</sup>	200 m

§ 1.4.3 Areal brattere enn 1:3, areal med ekvivalent støynivå over 55 db, areal avsatt til fareområder eller areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek kan normalt ikke regnes med.

§ 1.4.4 Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges og utstyres med tanke på at de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for lek og fellesskap mellom barn, unge og voksne.

§ 1.4.5 Felles uteoppholdsareal og lekeareal skal planlegges slik at det har solrik beliggenhet og er tilfredsstillende skjermet for vind. Videre skal det i størst mulig grad være sikret mot støy, forurensing og annen helsefare.

§ 1.4.6 Det skal være sol ved vårjevndøgn kl. 15.00 og midtsommer kl. 18.00 på minst 50 % av uteoppholdsarealet.

§ 1.4.7 Innenfor sentrumsformål kan inntil halvparten av uteoppholdsarealet på 16 m<sup>2</sup> etableres på tak eller i tilliggende allment tilgjengelig grøntareal.

§ 1.4.8 Kommunen kan vurdere om lekeplasser og aktivitetsareal for flere boligområder kan ses under ett, dersom dette vil gi en bedre kvalitativ utforming, og kravene til nærhet og trafiksikker adkomst ellers kan bli tilfredsstillt. Større lekeområder bør være offentlig tilgjengelige.

§ 1.4.9 Alle boenheter skal i tillegg til felle uteoppholdsareal ha egnet privat uteoppholds plass.

## § 1.5 Parkering

§ 1.5.1 For bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse skal det settes av plass for biler og sykler iht. tabell 4

Arealkategori	Grunnlag pr. p-plass	Bil Moi	Øvrige områder	Sykkel
Bolig	Boenhet	1,0	1,5	Min. 2,0
Fritidsbolig	Enhet		2,0	
Offentlig bygg, forsamlingslokale og kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	2,0	Min. 1,0
Industri og lagerbygg	100 m <sup>2</sup> BRA	0,3	0,6	Min. 1,0

Tabell 4 – Parkering – Antall parkeringsplasser skal alltid rundes oppover til nærmeste hele plass.

- § 1.5.2 Innenfor sentrumsformål i Moi skal parkering etableres som fellesparkering. Det parkering tillates å etableres utenfor egen tomt, og kan ligge inntil 200 meter fra inngangsparti til bebyggelsen.
- § 1.5.3 Biloppstillingsplass skal for alle andre områder ligge på egen tomt eller tinglyst rett på nabotomt i umiddelbar nærhet, tett opptil enheten den er tiltenkt. For steder uten veiforbindelse må det sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser tilknyttet veg.
- § 1.5.4 En biloppstillingsplass skal min. være 3 x 6 meter.
- § 1.5.5 Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.
- § 1.5.6 Biloppstillingsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på 4,5 x 6 meter og må være tydelig merket.
- § 1.5.7 Biloppstillingsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov for å rygge inn fra eller ut på offentlig vei.
- § 1.5.8 For eneboligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om det ikke blir søkt om garasje samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.
- § 1.5.9 For offentlige bygg, kontorbygg og forsamlingslokaler skal det være minimum 1 biloppstillingsplass for funksjonshemmende og ellers 5 % biloppstillingsplasser for funksjonshemmende av det totale antall biloppstillingsplasser.

## § 1.6 Bebyggelse langs vann og vassdrag

- § 1.6.1 For ny bebyggelse og vesentlig utvidelse skal topp gulv legges tilstrekkelig høyt slik at flomskader unngås på bygg og anlegg. Ved bygging langs vassdrag skal det alltid fremlegges fagkyndig rapport for trygg byggehøyde.
- § 1.6.2 Det er ikke tillatt å bygge nærmere vann og vassdrag enn 50 meter der det ikke er vist annen byggegrense i reguleringsplan. Som vann regnes i denne forbindelse vannflate på minst 10 dekar. Som vassdrag regnes elver og bekker med årssikker vannføring nedstrøms vann med overflate på minst 200 dekar. Innenfor denne grensen tillates ikke tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, pkt. a, d, j, k, l og § 20-2, pkt. b og c.
- § 1.6.3 For hele Teksevatnet gjelder 100 meters byggegrense for fritidsbebyggelse, jf. verneplan.

### Retningslinjer

*Elver og bekker bør ikke lukkes og helst bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det vurderes om, og eventuelt legges til rette for, at vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.*

## § 1.7 Overvann

- § 1.7.1 Overvannsløsninger skal ta hensyn til og fortrinnsvis forbedre stedets økologiske systemer og øke det biologiske mangfoldet. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.
- § 1.7.2 Det skal sikres tilstrekkelig areal for åpen overvannshåndtering, infiltrasjon og vegetasjon innenfor planområdet, primært på egen grunn. Naturlige flomveier skal bevares. Arealforvaltning og utbygging må planlegges med tanke på kapasiteten på eksisterende og eventuelle nye avløpsanlegg, slik at økt belastning ikke påvirker måloppnåelse etter vannforskriften. Flomrisiko og overvannshåndtering for vassdrag skal vurderes i alle planer og byggesaker. Utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø,

vassdrag eller eksisterende avløpssystem. Utbygging skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet

## **§ 1.8 Støy**

§ 1.8.1 Siste (gjeldende) versjon av T1442 skal legges til grunn i plan og byggesaker som omfatter støyfølsom bruk/støysensitive bygninger. T-1442 legges også til grunn ved etablering av nye støykilder i eller nær eksisterende bebyggelse.

## **§ 1.9 Krav til teknisk løsning for bygge- og anleggstiltak**

§ 1.9.1 Veg-, vann- og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til forhåndsgodkjenning fra Lund kommune.

§ 1.9.2 Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til forhåndsgodkjenning fra Lund kommune.

§ 1.9.3 Nye avkjørsler til offentlig veg skal godkjennes av vegmyndigheten.

## **§ 1.10 Universell utforming**

§ 1.10.1 Prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planlegging og gjennomføring av tiltak. God tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper skal sikres i samsvar med tilgjengelighetskriteriene i gjeldende lover, forskrifter, veinormaler og andre standarder.

§ 1.10.2 I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt internt i planområdet og til omkringliggende områder.

§ 1.10.3 Forretnings-, kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal være universelt utformet.

§ 1.10.4 Hovedgangforbindelser i boligområder og andre gangforbindelser med offentlig funksjon skal primært være trinnfrie og ha maksimal stigning 1:12. Gangvegnettet kan suppleres med brattere snarveger, trapper og lignende.

## **§ 1.11 Grøntstruktur mv.**

§ 1.11.1 Det skal ikke gjøres større inngrep i grønstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan.

§ 1.11.2 Kommunen kan kreve sikrings- og/eller kompensierende tiltak for grønstruktur eller andre viktige landskapselementer.

§ 1.11.3 Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

### Retningslinjer:

*Grøntdrag og restarealer i inntil 30 meter fra vassdrag skal som hovedregel bevares for å ivareta verdifulle kvaliteter knyttet til vannkvalitet, biologisk mangfold, og landskapsøkologiske korridorer og landskapselementer. Større landskapsøkologiske korridorer som ivaretar grønstrukturer og blågrønne verdier i urbane områder bør tillegges særskilt verdi. Områder av betydning for vannmiljø, som myr, våtmark, skog og ugjødsle mark bør ivaretas og skjermes mot inngrep.*

## **§ 1.12 Kulturminner og kulturmiljø**

Bestemmelsene gjelder alle bevaringsverdige bygninger så fremt de ikke står i motstrid til vernebestemmelser som gjelder i den enkelte verneplan.

- § 1.12.1 I alle plansaker , skal konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø redegjøres for og vurderes.
- § 1.12.2 Undersøkelsesplikten i forhold til automatisk fredakulturminner jf. kulturminnelovens § 9 skal avklares på reguleringsplannivå.
- § 1.12.3 Gjeldende kulturminneplan skal legges til grunn for vurderingen.
- § 1.12.4 Byggesaker som berører kulturminner og kulturmiljø skal forelegges kulturmyndigheten før det tas avgjørelse.
- § 1.12.5 Bevaringsverdig bebyggelse kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
- § 1.12.6 Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
- § 1.12.7 Viktige kulturminner og kystkulturminner, og miljøer der disse inngår skal ivaretas slik de er vist i plankartet med hensynssone H570. Dette gjelder:
- Tronåsen
  - Gursli- og Lilandsgruvene
  - Lund bygdemuseum og kulturbank
  - Sætraområdet
  - Espelistøl og indre Sandstøl
  - Skåland
  - Kvernfossen
  - Djubedal og Røyland

### § 1.13 Handel

- § 1.13.1 Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder som er avsatt til sentrumsformål eller forretningsformål.

### § 1.14 Mobilitet

#### Retningslinje

*Innenfor tettstedene bør det legges til rette for et trafiksikkert og sammenhengende sykkel- og gangveinett. Kommunen har utarbeidet et temakart for sykkel og gange som utgangspunkt for hvor det bør legges til rette for sykkel- og gangveinett.*

## § 1.15 Massehåndtering

- § 1.15.1 For alle bygg, anlegg- og samferdselstiltak og infrastrukturiltak som generer over 1 000 m<sup>3</sup> masse skal grunnforhold og disponering av masse vurderes og omtales i byggesøknad eller planbeskrivelse.
- § 1.15.2 For prosjekter som genererer over 10 000 m<sup>3</sup>, skal det som del av reguleringsplan foreligge masse-disponeringsplan. Det skal i tillegg søkes om godkjenning etter annet relevant lovverk, som jordlov, lov om forurensing og avfall, minerallov jf. jf. PBLs. § 11-9 nr. 8. m.m.
- § 1.15.3 Masseuttak eller massedeponi i utmark tillates ikke uten at dette inngår i reguleringsplan. Massefyllinger i LNF-områder må behandles gjennom reguleringsplan dersom fyllingen går ut over hva som er et landbruksmessig behov.
- § 1.15.4 Areal som er verdifulle for biologisk mangfold, vannkvalitet og landskap, skal ikke brukes til fylling av masser.
- § 1.15.5 Arealer for massehåndtering og mellomlagring skal vurderes ved nye planer og byggetiltak. Håndtering av masser skal skje med utgangspunkt i massehåndteringspyramiden (jf. regionalplan for massehåndtering Jæren). Ved planlegging og prosjektering av tiltak skal det søkes å oppnå intern massebalanse.
- § 1.15.6 Fylling av rene gravemasser på landbruksareal må eventuelt utføres slik at arealet etter tilbakeføring får en minst like god landbruksmessig kvalitet som før fyllingen.
- § 1.15.7 Matjord fra nye godkjente byggeområder skal brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte for videre bruk til matproduksjon.
- § 1.15.8 Deponering av masser og snø skal unngås nær vassdrag. Dersom det likevel åpnes opp for deponering av masser, må krav om tiltak for å hindre avrenning av partikler og annen forurensning som kan påvirke vannmiljøet, vurderes etter vannforskriften og annet sektorlovverk.

### Retningslinjer:

*Når matjord må flyttes, bør det skje direkte, uten lagring, jf. også retningslinjer i Regionalplan for massehåndtering (2018-2040).*

## § 1.16 Råstoffutvinning

- § 1.16.1 Ethvert uttak som samlet sett er på mer enn 10 000 m<sup>3</sup> masse, samt ethvert uttak av naturstein krever konsesjon, jf. minerallovens § 43. Konsesjonssøknad må godkjennes av DMF. Det forutsettes vanligvis at det foreligger en godkjent reguleringsplan før evt. driftskonsesjon gis. I forbindelse med konsesjonssøknad skal det utarbeides en driftsplan.
- § 1.16.2 I reguleringsplan for råstoffutvinning skal minimum følgende være avklart:
- Det skal gis bestemmelser for driftstid
  - Det skal gis bestemmelser til grenseverdier for støv og støy
  - Det skal gis bestemmelser for plan for avslutning

## § 1.17 Retningslinjer om innholdet i utbyggingsavtaler

(jf. PBLs. § 17-2)

*Utbyggingsavtale i tråd med PBL kapittel 17 kan inngås der det er nødvendig for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og handlings- og økonomiplan.*

*Utbyggingsavtaler kan inneholde alle forhold som inngår i jf. PBLs § 17-3, herunder:*

- *Kommunens muligheter for å erverve en andel av boligene til markedspris.*
- *Kommunal tilvisningsrett til en andel av boligene*
- *Krav til utforming av utearealer*
- *Fordeling av kostnadene til teknisk og grønn infrastruktur.*
- *Krav til gang- og sykkelforbindelser i tilliggende områder definert i temakart*

*Hovedprinsipp for kostnadsfordeling og gjennomføring: De enkelte utbyggingsområder skal selv gjennomføre og bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.*

## **§ 1.18 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner**

§ 1.18.1 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder hyttebåter, campingvogner og andre transportable innretninger tillates ikke plassert i utmark eller utenfor områder der slik bruk er tillatt i reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

## **§ 1.19 Fasader, skilt og reklame**

§ 1.19.1 Skilt- og reklameinnretninger o.l. kan ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse.

§ 1.19.2 I områder som er regulert til spesialområde bevaring, på bygninger som er fredet eller har antikvarisk verdi og innenfor andre bevaringsverdige bygningsmiljø, kan skilt og reklame tillates på vilkår som setter strenge krav til at utforming skal harmonere med strøkets og bygningsmiljøets karakter.

§ 1.19.3 I boligstrøk er lysreklame og andre reklameinnretninger ikke tillatt. Unntak kan gjøres for forretninger som tjener strøket. Reklame som virker sjenerende for boliger kan forbys.

§ 1.19.4 Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.

## § 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(jf. PBLs. §§ 11-9 og 11-10)

### § 2.1 Boligbebyggelse

#### § 2.1.1 Husklynger utenfor tettstedene - B1-B10

B1-B10 er husklynger utenfor de tre tettstedene. B1-B10 tillates benyttet til boligbebyggelse. Feltene vurderes fullt utbygd og tillates ikke bebygd med flere enheter.

#### § 2.1.2 Boligområde på Eik - B11 og B12

B11 tillates bygd ut med boliger. Nye boliger skal tilpasses til eksisterende boliger ved regulering. B12 tillates benyttet til boligbebyggelse. B12 skal ved eventuell regulering ses i sammenheng med eksisterende boligområde sør for B12, herunder skal det bl.a. ses på mulighet for felles atkomst.

#### § 2.1.3 Boligområde på Moi - B13

B13 tillates benyttet til boligbebyggelse. Ved eventuell fortetting skal det ved regulering legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse.

#### § 2.1.4 Boligområde på Moi - B14

B14 tillates benyttet til boligbebyggelse. Ved motstrid med bestemmelsene i denne plan gjelder vernebestemmelsene i plan 2007001 foran.

#### § 2.1.5 Boligområde på Moi - B15

B15 tillates benyttet til boligbebyggelse. Feltet tillates bygget ut med rekkehus eller flermannsboliger. Ved regulering skal felt B15 ses under ett. Konsekvenser av utbyggingen for eksisterende barnehage skal utredes.

#### § 2.1.6 Boligområde på henholdsvis Moi, Eik og Ualand - B16, B17 og B18

B16, B17 og B18 tillates benyttet til boligbebyggelse.

#### § 2.1.7 Boligområder på vestsiden av Lundevatnet - B19 og B20

B19 og B20 tillates benyttet til boligbebyggelse. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for B19 skal automatisk freda kulturminne med ID 5242 identifiseres og ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal automatisk freda kulturminner med ID 54050 og ID 44279 identifiseres og ivaretas.

### § 2.2 Fritidsbebyggelse

#### § 2.2.1 Generelt for ny fritidsbebyggelse så gjelder: maksimal tomtestørrelse er 2 dekar og maks tillatt BYA for fritidsbolig er 130 m<sup>2</sup> inkl. garasje og uthus. Overbygd uteareal og terrasser høyere enn 0,5 meter over planert terreng regnes med i BYA. Det tillates frittliggende garasje og/eller uthus. Fritidsbebyggelse skal plasseres slik at det ikke skaper silhuettvirkning. For å tilpasse bebyggelsen til landskapet skal alle fasader være i mørke naturfarger.

#### § 2.2.2 Fritidsbebyggelse på Haukeneset - FB1.

FB1 tillates benyttet til fritidsbebyggelse. Regulering av FB1 skal i utnyttelse og høyder tilpasses bebyggelsen i plan 2016003. Det tillates ikke ny avkjørsel fra Fv.2.

#### § 2.2.3 Fritidsbebyggelse på Hellesmark - FB2 og FB3

FB2 og FB3 tillates benyttet til fritidsbebyggelse. Hver hyttetomt skal være på minimum 1000 m<sup>2</sup>. Hver hytte tillates å være maks 100 m<sup>2</sup> BRA og maks mønehøyde = 4,5 m. Hyttene skal være i mørke naturfarger. Den bratteste delen av feltet skal ikke bebygges.

#### § 2.2.4 Fritidsbebyggelse på Hellesmark - FB4.

Området skal bygges ut med kolonihagehytter på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA og mønehøyde på inntil 4 meter. Kolonihagehyttene skal være i mørke naturfarger.

## § 2.3 Sentrumsformål

### § 2.3.1 Sentrumsformål på Moi - SF1 og SF2

SF1 og SF2 tillates benyttet til med formålene handel, service, bolig, kontor, kultur, rekreasjon og offentlige tjenester for å skape et attraktivt og levende sentrum. Første etasje skal prioriteres til publikumsfunksjoner. Dersom det i reguleringen åpnes for å ikke ha publikumsfunksjoner i første etasje så skal dette begrunnes. Boligbebyggelse skal fortrinnsvis utformes som blokk/leilighetsbygg med publikumsfunksjoner i første etasje.

## § 2.4 Forretninger

### § 2.4.1 Forretningsformål på Moi - FOR1 og FOR5

FOR1 og FOR5 tillates benyttet til detaljhandel. Det tillates maks 6000 m<sup>2</sup> BRA handel samlet innenfor FOR1 og FOR5.

### § 2.4.2 Forretningsformål på Eik - FOR2 og FOR3

FOR2 og FOR3 tillates benyttet til detaljhandel. Det tillates maks 1000 m<sup>2</sup> BRA handel innenfor FOR2 og maks 500 m<sup>2</sup> BRA handel innenfor FOR3.

### § 2.4.3 Forretningsformål på Ualand - FOR4

FOR4 tillates benyttet til detaljhandel. Det tillates maks 1000 m<sup>2</sup> BRA handel samlet innenfor FOR4.

## § 2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

### § 2.5.1 Offentlig og privat tjenesteyting på Moi - o\_T1 og o\_T2

o\_T1 og T2 tillates benyttet til barnehage.

### § 2.5.2 Offentlig tjenesteyting på Eik - o\_T3 og o\_T6

o\_T3 og o\_T6 tillates benyttet til offentlig tjenesteyting i form av skole og barnehage.

### § 2.5.3 Offentlig og privat tjenesteyting på Ualand - T4 og o\_T5

T4 tillates benyttet til samfunnshus/forsamlingshus. o\_T5 tillates benyttet til skole og barnehage.

### § 2.5.4 Privat tjenesteyting på Moi - T7

T7 tillates benyttet til samfunnshus/forsamlingshus.

## § 2.6 Fritids- og turistformål

### § 2.6.1 Campingplass på Tronvik - FTU1

FTU1 tillates benyttet til campingplass.

### § 2.6.2 Bobilparkering på vestsiden av Lundevatnet - FTU2

FTU2 tillates benyttet til bobilparkering.

## § 2.7 Råstoffutvinning

### § 2.7.1 Steinbrudd på Ollestad - RU1

RU1 er aktivt steinbrudd på Ollestad.

## § 2.8 Næringsbebyggelse

### § 2.8.1 Næringsområde på Eik - NÆ2

Innenfor NÆ2 tillates benyttet til næringer/allsidig virksomhet innenfor kategori B – middels arbeidsplass og besøksintensitet.

### § 2.8.2 Næringsområde på Ualand - NÆ3 og NÆ4

Innenfor NÆ3 og NÆ4 tillates benyttet til næringer/allsidig virksomhet innenfor kategori B – middels arbeidsplass og besøksintensitet.

### § 2.8.3 Næringsområde sør for Hovsvannet - NÆ5

Innenfor NÆ5 tillates benyttet til næringer/allsidig virksomhet innenfor kategori B – middels arbeidsplass og besøksintensitet eller kategori C – lav arbeidsplass og besøksintensitet (arealintensiv).



- § 2.8.4 Næringsområde nord på Ualand - NÆ8  
Det må lages en plan for bortledning av overvann/drensvann fra området som godkjennes av Jernbaneverket.
- § 2.8.5 Næringsområde sør på Ualand - NÆ9  
I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for NÆ9 skal det framlegges rapport for hvordan overvann/drensvann fra området håndteres og hvordan grunnvannsnivået ivaretas. Avbøtende tiltak for å unngå setninger på jernbaneinfrastrukturen må innarbeides.
- § 2.8.6 Næringsområde på Eik - NÆ10  
Innenfor NÆ10 tillates benyttet til næringer/allsidig virksomhet innenfor kategori B – middels arbeidsplass og besøksintensitet.

## § 2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

(jf. PBLs. § 11-10)

- § 2.9.1 Renseanlegg på Moi - o\_ABA1  
o\_ABA1 tillates benyttet til renseanlegg. Ved regulering av renseanlegg skal hensyntas verdifullt landskap og tilgrensende kulturminner/kulturmiljø.
- § 2.9.2 Energiforsyning på Moi - ABA2  
ABA2 tillates benyttet til virksomhet knyttet til energiproduksjon.

## § 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(jf. PBLs. §§ 11-9 og 11-10)

### § 3.1 Parkering

- § 3.1.1 Rasteplasser  
Områdene tillates benyttet til rasteplass. Innenfor områdene tillates det, mot søknad, at det blir oppført mindre bygninger i samsvar med bruken som rasteplass.

## § 4 GRØNNSTRUKTUR

(jf. PBLs. §§ 11-9 og 11-10)

### § 4.1 Friområder

- § 4.1.1 Friområder langs vestsiden av Lundsvatnet - o\_FRI1 og o\_FRI2  
o\_FRI1-2 skal være åpen for allmenn ferdsel. I områder i 100- metersbeltet kan enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbruk tillates. Dette gjelder toalett, renovasjonsinnretninger, turstier, og tilkomst med universell utforming til strandlinjen

### § 4.2 Park

- § 4.2.1 Park i Moi sentrum - o\_PA1  
o\_PA1 tillates benyttet til offentlig park med lek. o\_PA skal reguleres i forbindelse med områdeplan for sentrum.

## § 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTFORMÅL (LNF-OMRÅDER)

(jf. PBLs. §§ 11-9 og 11-11)

### § 5.1 LNF – Landbruk, natur- og friluftsområder

- § 5.1.1 Landbruks-, natur- og friluftsområdene skal bevares mest mulig sammenhengende og uten fysiske tiltak, med unntak for nødvendige landbrukstiltak og enkel tilrettelegging for friluftsliv. Ny landbruksbebyggelse og landbruksveier kan etableres der lokaliseringen er nødvendig av hensyn til den næringsmessige

landbruksproduksjon, og der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen. Ny bebyggelse skal ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven).

#### Retningslinje

*Dersom det er mulig skal ny landbruksbebyggelse ikke plasseres på dyrket mark og bør tilpasses godt i kulturlandskapet. Ny landbruksbebyggelse bør ikke plasseres i 50-metersbeltet langs vann og vassdrag.*

### **§ 5.2 Spredt boligbebyggelse i LNF**

§ 5.2.1 Kravene i §1.2 må være oppfylt for at det skal kunne gis unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan før tiltak kan igangsettes. Maksimal tomtestørrelse er 4 dekar og maks tillatt BYA for bolighus er 200 m<sup>2</sup> og maksimalt BYA for garasje er 50 m<sup>2</sup>. Overbygd uteareal og terrasser høyere enn 0,5 meter over planert terreng regnes med i BYA. Maksimal møne-/gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.

### **§ 5.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF**

§ 5.3.1 Kravene i §1.2 må være oppfylt for at det skal kunne gis unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan før tiltak kan igangsettes. Maksimal tomtestørrelse er 2 dekar og maks tillatt BYA for fritidsbolig er 130 m<sup>2</sup> inkl. garasje og uthus. Overbygd uteareal og terrasser høyere enn 0,5 meter over planert terreng regnes med i BYA. Maks mønehøyde/øvre gesims er 5,5 m.

§ 5.3.2 Spredt fritidsbebyggelse nordøst for Lundevatnet - LFS1  
Nye bygg skal plasseres langs samme rekke som eksisterende bygninger langs veien og ikke høyere opp i terrenget enn eksisterende boliger. Ved evt. forbindelse mellom utleiehyttene og Lundevannet skal kryssing av jernbanelinjen skje planfritt

### **§ 5.4 Tiltak knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF**

§ 5.4.1 Påbygg og tilbygg knyttet til eksisterende boligbebyggelse på fradelte boligeiendommer i LNF kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterlige plan.

§ 5.4.2 Tilbygget/påbygget skal tilpasses eksisterende del og omkringliggende omgivelser og bebyggelse.

§ 5.4.3 Tiltaket kan omfatte mindre endringer på eksisterende bygg, garasje, uthus eller tilbygg eller påbygg på inntil 50 m<sup>2</sup>, dog begrenset slik at maksimalt tillatt BYA for bolighus er 200 m<sup>2</sup> og garasje 70 m<sup>2</sup>. Tiltaket kan også omfatte ny garasje inntil 70 m<sup>2</sup> BYA til eksisterende bolighus. Overbygd uteareal og terrasser høyere enn 0,5

meter over planert terreng regnes med i BYA. Maksimal møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig terreng.

§ 5.4.4 Avstand til dyrket mark skal være minimum 20 meter.

§ 5.4.5 Utbyggingen må være løst på en etter kommunens vurdering estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til form, farge, plassering og størrelse. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og ta hensyn til silhuettvirkning og terrengtilpasning.

§ 5.4.6 Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer. Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig framtidig arealbruk, eksempelvis som byggeområde eller som veigrunn.

§ 5.4.7 Tiltaket må ikke få konsekvenser for viktige natur-, friluftsliv- og kulturverdier

## **§ 5.5 Tiltak knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse i LNF**

§ 5.5.1 Påbygg og tilbygg knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse i LNF kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterlige plan.

§ 5.5.2 Vann tillates innlagt når det er sørget for tilfredsstillende avløpsløsning

§ 5.5.3 Maksimalt tillatt BYA (bebygd areal) for sum bebyggelse per enhet er 130 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttak regnes mønehøyden til høyeste gesims.

§ 5.5.4 Fritidsbolig som ligger mindre enn 50 meter fra vann og vassdrag tillates ikke tilbygd slik at de kommer ytterligere i strid med denne grensen

§ 5.5.5 Det tillates oppført ett tilleggsbygg for hver enhet (bod, garasje o.l.) på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA. Arealet inngår i totalt BYA for enheten.

## **§ 6 BRUK OG VERN AV VANN OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

(jf. PBLs. §§ 11-9 og 11-11)

### **§ 6.1 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone**

§ 6.1.1 Brygger, båthus og andre anlegg knyttet til bruk av vann kan vurderes etter søknad i følgende situasjoner:

- Endring/utvidelse av eksisterende båtnaust, brygger og anlegg i LNF-områder.
- Oppføring av nye båthus, brygger og anlegg på regulerte boligtomter og fradelte boligtomter i LNF-områder

Tiltakshaver er ansvarlig for å innhente tillatelse fra regionale myndigheter ift. tiltak i vann og vassdrag og ift. kulturminner.

§ 6.1.2 Framføring av VA-ledninger og el-/teleledninger kan vurderes etter søknad. Vedlikehold av kanaler, opprensning etter flom og tilsvarende tiltak tillates uten søknad.

§ 6.1.3 Fylling og utgraving i vann, elver tillates ikke. Tiltak i bekker og elver som påvirker strømforhold og vannhastighet tillates ikke.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

(jf. PBLs. § 11-8)

### **§ 7.1 Sikringszone nedslagsfelt drikkevann - H110**

Slik hensynssone skal sikre rent drikkevann. Innenfor hensynssonen tillates ikke bygging, deling av eiendom eller ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden og som ikke har direkte tilknytning til drift/vedlikehold av drikkevannskilden.

## § 7.2 Støysone - H210 og 220

Støysoner er angitt langs E 39 og langs jernbanen. Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle støynivået er utredet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og/eller eventuelle avbøtende tiltak er fastsatt.

- H210 Rød støysone
- H220 Gul støysone

## § 7.3 Faresone ras- og skredfare - H310

Faresoner er angitt for temaene steinsprang, snøskred, jord- og flomskred (se egne temakart). Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det er gjort en fagkyndig vurdering av det aktuelle faremomentet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og/eller eventuelle avbøtende tiltak er fastsatt.

## § 7.4 Faresone flomfare - H320

Faresonen er tegnet med grunnlag i NVE sitt aktsomhetskart for flom. Ved planer og tiltak innenfor faresonen (hensynssone H320) skal det dokumenteres fagkyndig vurdering av flomfare jf. TEK17 §7-2 og NVE sin veileder 3/2022 «Sikkerhet mot flom».

## § 7.5 Faresone høyspentanlegg - H370

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

## § 7.6 Hensynssone landbruk – H510

Innenfor hensynssone landbruk, skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal forringe eller føre til driftsulemper for landbruks-områdene.

## § 7.7 Hensynssone friluftsliv – H530

Innenfor hensynssone friluftsliv skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene ikke blir skadelidende. Tiltak som fremmer allment friluftsliv kan tillates etter søknad.

## § 7.8 Hensynssone landskap - H550

Hensynet til landskap og natur skal prioriteres, og det skal ikke foretas terrenginngrep eller andre tiltak som forringer landskapet.

- H550\_1 – nasjonalt viktig landskapsområde, høy verdi
- H550\_2 – regionalt viktig landskapsområde, middels verdi

## § 7.9 Hensynssone bevaring naturmiljø – H560

Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for saksbehandling etter planbyggningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal unngås.

## § 7.10 Hensynssone bevaring kulturmiljø – H570

Hensynet til lokalitetenes betydning for kulturmiljøet skal legges til grunn for saksbehandling etter planbyggningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal unngås.

## § 7.11 Sikring av mineralressurser - H590

Før tiltak innenfor hensynssonen kan inngå i reguleringsplan eller byggesøkes skal det innhentes uttalelse fra NGU for å sikre at planen eller tiltaket ikke kommer i konflikt med muligheten for å i fremtiden utnytte mulige mineralressurser.

### **§ 7.12 Båndlegging for regulering etter PBL – H710**

Innenfor H710 gjelder bestemmelsene til kommunedelplan for ny E39 inntil denne er planlagt i ny detaljregulering.

### **§ 7.13 Båndlegging etter naturvernloven (lov om forvaltning av naturens mangfold) - H720**

Områdene er vernet i henhold til vedtak gjort etter naturmangfoldsloven av 2009, jf. §§77. Bestemmelser i verneforskriftene må følges. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe området økologiske funksjon eller naturmangfold. Evt. tiltak innenfor hensynssonen må være godkjent av statsforvalteren før de kan inngå i reguleringsplan eller byggesøknad.

### **§ 7.14 Båndlegging etter lov om kulturminner - H730**

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller gjøre noen form for fysiske inngrep i området, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Middelalderske kirkegårder er automatisk fredede kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravsteder som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk. Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologisk undersøkelse belastes tiltakshaver jf. kml. § 10.

### **§ 7.15 Båndlegging etter andre lover - H740**

Innenfor H740 tillates det ikke tiltak som kan komme i konflikt med formålet til hensynssonen. Dette følger av annet lovverk.

- H740\_1 Statlig sikret friområde
- H740\_2 Høyspenttrase
- H740\_3 Vindkraftanlegg

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

(jf. PBLs. § 11-9)

### **§ 8.1 Utfylling av Hovsvannet i forbindelse med etablering av NÆ5**

Utfylling av Hovsvannet kan tidligst planlegges og utføres i forbindelse med detaljregulering og etablering av ny E39 i tråd med kommunedelplan for ny E39.

### **§ 8.2 Atkomst – Krav om teknisk plan**

Tillatelse til tiltak kan ikke gis før det er opparbeidet tilfredsstillende og sikker adkomst. Teknisk plan skal være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse for bygging.

### **§ 8.3 Krav om opparbeidelse av tilhørende uteoppholdsareal og lek**

Uteoppholdsarealer til lek og rekreasjon skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan før det kan gis tillatelse brukstillatelse.

### **§ 8.4 Krav om at infrastruktur er etablert før brukstillatelse/ferdigattest kan gis**

Brukstillatelse/ferdigattest for tiltak kan ikke gis før tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyninger, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og evt. kollektivtransportanlegg m.v. er etablert.

### **§ 8.5 Krav om kartlegging av kapasitet på veinettet**

Før utbygging av enkeltområder tillates skal vegstandard og trafikkbelastning på det aktuelle fylkesvegnettet kartlegges og evt. utbedringstiltak gjennomføres.