



# KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2021 – 2031

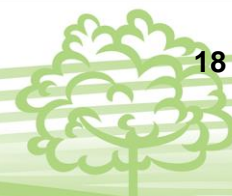
Planbestemmelser og retningslinjer  
Vedtatt 25 mars 2021



JEVNAKER  
KOMMUNE

# Innholdsfortegnelse

<b>INNHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>2</b>
<b>§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER</b>	<b>4</b>
§ 1.1 PLANKRAV	4
§ 1.1.1 GENERELT PLANKRAV	4
§ 1.1.2 PLANKRAV VED RÅSTOFFUTVINNING	5
§ 1.1.3 UNNTAK FRA PLANKRAV	5
§ 1.2 FORHOLD TIL GJELDENE PLANER	5
§ 1.3 UTBYGGINGSAVTALER	6
§ 1.4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	7
§ 1.4.1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR UTBYGGING AV BOLIGOMRÅDER	7
§ 1.4.1.1 REKKEFØLGEKRAV FOR UTBYGGING AV BOLIGOMRÅDER 17B OG 18B VIST I KOMMUNEPLAN.	7
§ 1.4.2 REKKEFØLGEKRAV FOR TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	7
§ 1.5 UNIVERSELL UTFORMING/ KRAV TIL TILGJENGELIGHET	8
§ 1.6 LEKE-, UTE-, OG OPPHOLDSAREALER	8
§ 1.7 LOKALISERING, BRUK OG STRENGTHETSKLASSER FOR AVKJØRSLER TIL VEG	9
§ 1.8 BYGGEGRENSER LANGS RIKS- OG FYLKESVEGNETTET, SAMT JERNBANE	9
§ 1.9 FØLGEFFEKTER AV KLIMAENDRINGER	9
<b>§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>	<b>10</b>
§ 2.1 UTBYGGINGSVOLUM OG ESTETIKK	10
§ 2.1.1 KRAV TIL DOKUMENTASJON OG INNHOLD I BYGGESØKNAD	10
§ 2.1.2 PARKERINGSKRAV	10
§ 2.1.3 BOLIGBEBYGGELSE	10
§ 2.1.4 FRITIDSBEYGGELSE	11
§ 2.1.5 SENTRUMSOMRÅDER, FORRETNINGER, NÆRINGSBEBYGGELSE	12
<b>§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
§ 3.1 PLANKRAV	14
§ 3.2 SMÅBÅTHAVN	14
<b>§ 4 GRØNNSTRUKTUR</b>	<b>14</b>
<b>§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)</b>	<b>15</b>
<b>§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG</b>	<b>18</b>
§ 6.1 BYGGEFORBUDSSONE LANGS VASSDRAG	18



<b>§ 6.2 KANTSONER LANGS VASSDRAG</b>	<b>19</b>
<b>§ 6.3 MILJØKVALITET I VASSDRAG</b>	<b>19</b>
<b>§ 6.4 FORBUD MOT OG VILKÅR FOR TILTAK I VASSDRAG</b>	<b>19</b>
<b>§ 6.5 OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV VASSDRAG</b>	<b>20</b>
<b>§ 6.6 SVENÅA</b>	<b>20</b>
<b><u>§ 7 BESTEMMELSER OM FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID OG VURDERES I DISPENSASJONSSAKER</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>§ 7.1 KRAV TIL RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS- ANALYSE)</b>	<b>20</b>
§ 7.1.1 FLOM	21
§ 7.1.2 SKRED OG FLOMSKRED	21
§ 7.1.3 OVERVANN	21
§ 7.1.4 STØY	21
§ 7.1.5 GRUNNFORURENSING	21
§ 7.1.5 RADON	21
<b>§ 7.2 NATURMANGFOLD</b>	<b>22</b>
<b>§ 7.3 AVKJØRSLER OG KRYSS</b>	<b>22</b>
<b>§ 7.4 KRAV TIL 3D-MODELL</b>	<b>22</b>
<b>§ 7.5 ANDRE KRAV</b>	<b>22</b>
<b><u>§ 8 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b>§ 8.1 SIKRING-, STØY- OG FARESONER</b>	<b>22</b>
§ 8.1.1 STØYSONER	22
§ 8.1.2 SKREDSONER	22
§ 8.1.3 HØYSPENT	22
§ 8.1.4 GRUNNFORURENSING	23
§ 8.1.5 AMMUNISJON I RANDSFJORDEN	23
<b>§ 8.2 SONE MED SÆRSKILT ANGITT HENSYN</b>	<b>23</b>
<b>§ 8.3 SONE FOR BÅNDLEGGING</b>	<b>24</b>
<b><u>DISPENSASJONSHØRING TIL REGIONALE MYNDIGHETER</u></b>	<b><u>25</u></b>



## § 1 Generelle bestemmelser

### **Lovhjemmel: pbl § 11-9**

Bestemmelsene i § 1 gjelder uavhengig av arealformål. Bestemmelsene tilhører plankart datert 17.08.2020.

### **Rettsvirkning**

Kommuneplanens arealdel med plankart, tematiske hensynssonekart, bestemmelser og retningslinjer er i henhold til § 11-6 i Plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) rettslig bindende for all arealbruk i Jevnaker kommune, med unntak av de områder der eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, jfr. pbl § 11-8, 3.ledd bokstav f). Disse er presentert i en liste under § 1.2 i dette dokumentet.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommuneplanen er vedtatt, gjelder foran kommuneplanen, jfr. pbl § 1-5, 2.ledd.

### **Forholdet til jordloven**

Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for nye utbyggingsområder inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, jfr. jordloven § 2 annet ledd. I de områder som innbefatter dyrket mark, gjelder jordlovens § 8 om driveplikten, inntil området tas i bruk til regulert formål.

### **Forholdet til lov om kulturminner av 1978**

Undersøkelsesplikten eller kulturminnelovens § 9 skal oppfylles i forbindelse med reguleringsplanarbeid, Det er tiltakshavers ansvar å kontakte kulturminnemyndighetene og sørge for at reguleringsområdet blir avklart i forhold til kulturminner.

Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggstiltak blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

### **Forholdet til verneverdig bebyggelse**

Alle enkeltsaker som omhandler tiltak ut over vanlig vedlikehold på bygninger oppført før 1850 skal sendes til Viken fylkeskommune, Kulturarv, til uttalelse.

Tiltak på bygninger eldre enn 1900 skal sendes til fylkeskommunen for uttale og vurdering av verneverdi. Det samme gjelder for verneverdige bygninger fra de ulike stilepokene på 1900- tallet der bygningenes eksteriør er godt bevart.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.

### **Forholdet til gjeldende planer**

Vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel er listet opp i § 1.2.

## § 1.1 PLANKRAV

### **Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 nr.1 og 11-10 nr.1**

#### **§ 1.1.1 Generelt plankrav**

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan i henhold til pbl § 12-1, 2. og 3. ledd.



I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak i henhold til pbl §§ 1-6 og 20-1 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jfr. pbl kapittel 12. Unntak fra plankrav innvilges for tiltak listet opp i § 1.1.3 under.

### § 1.1.2 Plankrav ved råstoffutvinning

Uttak på mineralske råstoff utover til eget bruk, utvidelse av eksisterende masseuttak eller steinknusing i områder avsatt til råstoffutvinning, kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

### § 1.1.3 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak er unntatt plankrav:

- Fradeling av inntil to boligeiendommer i områder avsatt til bolig (se § 2.1.3.1).
- Bruksendring av eksisterende bygningsmasse til formål i samsvar med vedtatt arealbruk.
- Etablering av inntil to boenheter i områder avsatt til boligområde dersom kommunen ikke anser det som nødvendig med egen reguleringsplan.
- Tiltak uten krav til ansvarlig søker.
- Tiltak unntatt søknadsplikt jmf. pbl § 20-5.
- Tiltak etter pbl. §20-1 bokstav f på eksisterende bygg.
- Tiltak etter pbl. §20-1 bokstav e, gitt at det ikke er/er del av kulturminne/kulturmiljø eller er verneverdig. Med mindre kommunen ser det nødvendig med egen reguleringsplan.
- Oppføring, tilbygg eller påbygging på eksisterende bolig- eller fritidsbygg gitt at utnyttingsgrad i §§ 2.1.3.3 og 2.1.4.2 ikke overskrides.
- Tiltak som ikke bryter med krav i øvrige kommuneplanbestemmelser.

#### Retningslinjer for unntak fra plankrav:

Saker unntatt plankrav som skal oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen til vurdering:

- Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jfr. kulturminneloven § 9, 1.ledd.
- Tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, som for eksempel store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, skiløyper, turveger, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNF-områder skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune, enten som byggesak, dispensasjonssak eller i tilknytning til konsesjonsbehandling.

## § 1.2 FORHOLD TIL GJELDENE PLANER

**Lovhjemmel: pbl § 1-5.**

Følgende planer går foran kommuneplanens arealdel. For planer som er merket med \* gjelder kommuneplanen foran, der arealbruken i de to typene er ulik:

Nr.	Navn	Dato godkjent
13	Nordbytangen	19/04/1983
33	Haugerlandet *	18/06/1996
34	Bergermarka 1	16/12/1997
40	Nesbakken Øst – Glassverket – Hermannstjern	29/08/2000
42	Bratvalsgrinda 139/60	02/05/2000
44	Røisli	25/05/2004
45	Ringan	27/04/2004
46	Del av Bergermarka 1	14/12/1999



47	Kveldsrud	07/05/2002
52	Reguleringsplan for Brenteberga	26/08/2010
53	Detaljregulering Bergermarka – etappe 2	26/08/2010
56	Mylla-Jevnaker Snålen Hyttfelt	29/03/2012
58	Rønnerudmarka	10/02/2005
61	Jevnaker kirke og kirkegård	10/10/2013
63	E16 – Eggemoen – Olum	05/12/2013
64	E16- Avlastet veg Verkevika – Toso	21/05/2015
65	Kongehaugen	20/06/2019
66	Områdeplan for Jevnaker sentrum	22/03/2018
69	Kistefoss	22/06/2017
70	Midlertidig anleggsveg mellom fv. 241 og Brannsdalsbekken	21/06/2016
72	Bergermoen næringspark	16/03/2017
73	Elgkollen	20/06/2019
74	Myrskogen skianlegg	20/06/2019
75	Hauger terrasse	31/10/2018
76	Bergermoen park	28/03/2019
78	Trafikksikkerhetstiltak fv. 241 ved fylkesdelet Oppland/ Buskerud (Kleggerud)	05/09/2019
79	Holdeplass Klinkenberg	05/09/2019
80	Holdeplass Ragnhildrud – Vestre Olum	05/09/2019
81	Holdeplass Østre Olum	05/09/2019

### § 1.3 UTBYGGINGSAVTALER

**Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 2**

I bygge- og næringsområder vist på kommuneplanens arealplankart, må det påregnes at utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, jfr. pbl § 17-2.

Det skal vurderes behov for utbyggingsavtale ved samlet utbygging av mer enn 4 boenheter i etablerte boligområder. Kravet er absolutt for utbygging av nye områder og ved nye detaljreguleringer.

Utbyggingsavtalen skal være i henhold til pbl §17-3 og omtale tema som:

- Teknisk infrastruktur, herunder:
  - Vann og avløp
  - Gang-, sykkel- og bilvei
  - Trafikksikkerhetstiltak
  - Fremkommelighet for nødetater
  - Snuplasser
  - Renovasjon
  - Snøopplag
  - Tilrettelegging for bruk av bioenergi eller fjernvarme
  - Sikringstiltak til flom og overvann
  - Andre aktuelle sikringstiltak
- Grønnstruktur, herunder:
  - Friområder
  - Turområde/turveier
  - Blågrønnstruktur
  - Skiløyper
- Finansiering
- Andel universelt utformede boliger, og kommunens rett til å kjøpe disse.



- Utbyggingsrekkefølge
- Det kan også avtales andre forhold som miljøtiltak, kriminalitetsforebyggende tiltak og utbyggingstakt/rekkefølge.

Opparbeidelse av teknisk infrastruktur som senere skal overtas av kommunen skal være i henhold til gjeldende kommunalteknisk norm og krav til ferdigvegsdata fra entreprenør. Opparbeidelsesplikten for veg- vann- og avløpsanlegg som følger av pbl § 18-1 er fullt ut gjeldende. Midler som innbetales kommunen som resultat av forhandlinger om avtalen skal avsettes på eget fond øremerket infrastrukturtiltak som nevnt i den enkelte utbyggingsavtale. Spørsmål om utbyggingsavtale skal vurderes i forbindelse med utbyggers kontakt overfor planmyndigheten om planlegging/ utbygging av et område eller prosjekt.

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres, og helst sammen med varsel om oppstart av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen forhandles frem parallelt med utarbeidelse av planforslaget, og legges ut til offentlig ettersyn sammen med planforslaget. Avtalen underskrives før kommunestyrebehandlingen av planen med forbehold om rettsgyldig reguleringsplan.

## § 1.4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

**Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.4**

### § 1.4.1 Rekkefølgebestemmelser for utbygging av boligområder

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye boligområder for flere enn 10 boenheter, skal intern plan for utbyggingsrekkefølge utarbeides.

Feltene 3B og 4B skal ikke bygges ut før ny E16 er etablert.

For feltene 12B, 17B og 18B skal alternativ adkomstveg utredes før utbygging.

For feltene 14B og 15B skal alternativ adkomstveg etableres før utbygging.

#### § 1.4.1.1 Rekkefølgekrav for utbygging av boligområder 17B og 18B vist i kommuneplan.

Ved detaljregulering av områdene 17 B og 18 B skal det innarbeides hensynssoner som ivaretar verdier knyttet til NIN kartleggingen

#### § 1.4.2 Rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur

Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anleggsformål kan ikke finne sted før det er dokumentert at nødvendig sosial- og teknisk infrastruktur, samt grønnstruktur er opparbeidet før området tas i bruk. Reguleringsplaner skal inneholde nødvendige rekkefølgebestemmelser for å sikre dette.

#### Retningslinjer for teknisk og sosial infrastruktur:

Følgende forhold angående sosial- og teknisk infrastruktur, samt grønnstruktur skal vurderes i forbindelse med reguleringsplaner:

- Innenfor hensynssone for naturfarer som skred og flom skal reell fare dokumenteres og nødvendige avbøtende tiltak skal gjøres.
- Innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg skal boliger ikke utsettes for magnetfelt som overstiger 0,4 mikrottesla, i slike områder skal det vurderes om det er nødvendige å omlegge høyspenningskablene før utbygging.
- Det skal tilrettelegges for felles gjesteparkering i boligprosjekter og utfartsparkering i boligområder som grenser mot friluftsområdene.
- Det skal legges til rette for en ekstra beredskapsveg inn til nye bolig og næringsområder for blant annet å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy til enhver tid. Ved utbygging av nye felt skal det vurderes om det er mulig å etablere en ekstra beredskapsveg til eksisterende felt som mangler dette.

- Stier gjennom området skal der det er mulig, bevares. Der dette ikke er mulig skal stier legges om.
- Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- Tilstrekkelig kapasitet på brannvann skal sikres, 20l/s i 1 time.
- Trafikksikker adkomstveg, herunder trafikksikker planovergang, og trafikksikker avkjørsel/kryss
- Overvann
- Vann og avløp
- Anlegg for tilkobling til bredbånd
- Elektrisitetsforsyning og renovasjon
- Leke- og aktivitetsområder, iht. planbestemmelser i § 1.6 Leke-, ute-, og oppholdsarealer
- Det må etableres trafikksikker skoleveg mellom bolig og skole når avstanden er mindre enn 4km. For øvrig må det være trafikksikker skoleveg mellom bolig og nærmeste bussholdeplass. Dette kan sikres i form av tiltak på vegen eller ved etablering av gang- og sykkelveg.
- Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anleggsformål (eksisterende og planlagte) kan ikke finne sted før kommunen har vurdert skole- og barnehagekapasitet og gitt klarsignal til bygging. For områder med krav til reguleringsplan, skal vurderingen foreligge før planen leges ut til offentlig ettersyn.

## § 1.5 UNIVERSELL UTFORMING/ KRAV TIL TILGJENGELIGHET

### Lovhjemmel: pbl §§ 1-1 5.ledd og 11-9 nr.5

- I alle reguleringsplaner skal det utarbeides bestemmelser om universell utforming.
- Byggeområder med tilhørende utearealer skal planlegges utformet med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Arbeid som er nevnt i pbl §§ 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt.

Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger.

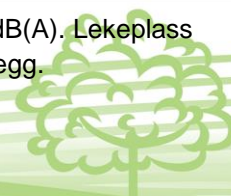
## § 1.6 LEKE-, UTE-, OG OPPHOLDSAREALER

### Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

I boligområder skal lekeplasser opprettholdes eller etableres i samsvar med tabellen nedenfor:

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6 – 12 år)	Områdelekeplass med ball- løkke
<b>Formål</b>	Lek og opphold for små barn og voksne.	Lek og opphold for barn og voksne.	Aktivitetslekeplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne.
<b>Avstand fra bolig</b>	Nær inngangsdør. Maks 100 meter.	Maks. 200 meter. Trafikksikker adkomst.	Maks. 500 meter. Trafikksikker adkomst.
<b>Boliger pr. lekeplass</b>	Maks. 30 Min. 5 boenheter	Maks. 150 boenheter.	Maks. 200-500 boenheter.
<b>Størrelse</b>	150 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>  Evt. 3 x 500 m <sup>2</sup>  Evt. tilknyttet barnehage.	Min. 5.000 m <sup>2</sup>  Evt. tilknyttet skole.

Bakgrunnsstøy skal holde seg innenfor kravene i TEK17, dvs. ikke overstige Lden 55 dB(A). Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg.





## § 1.7 LOKALISERING, BRUK OG STRENGTHETSKLASSER FOR AVKJØRSLE TIL VEG

**Lovhjemmel: pbl § 11-10 nr.4**

Holdningsklassene for avkjørsler langs riks- og fylkesveger, markert som funksjonsklasser A-E på plankartet, legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlig myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler langs de gitte vegstrekningene i tilfeller der avkjørsler ikke er hjemlet i en gjeldende reguleringsplan.

Funksjonsklassenes gradering er markert på plankartet som:

Funksjonsklasse	Holdningsklasse avkjørsler	Aktuelle veger
<b>A</b> – Nasjonal hovedveg	<b>I</b> Meget streng holdning	<b>E16</b>
<b>B</b> – Regional hovedveg	<b>II</b> Streng holdning	<b>Fv240, Fv241</b>
<b>C</b> – Lokal hovedveg	<b>II</b> Streng holdning	<b>Fv245, Fv1, Fv3, Fv4</b>
<b>D</b> – Lokal samleveg	<b>III</b> Mindre streng holdning	<b>Fv2</b>
<b>E</b> – Lokal adkomstveg	<b>IV</b> Lite streng holdning	

## § 1.8 BYGGEGRENSER LANGS RIKS- OG FYLKESVEGNETTET, SAMT JERNBANE

**Lovhjemmel: pbl § 11-10 nr.4 og jbl § 10**

Funksjonsklasse for den enkelte riks- eller fylkesveg er markert på plankartet. Byggegrenser til veg er målt fra midten av gjeldende veg. Byggegrenser til funksjonsklassen er som følger:

Funksjonsklasse	Byggegrense
<b>A</b> – Nasjonal hovedveg	50 meter
<b>B</b> – Regional hovedveg	50 meter
<b>C</b> – Lokal hovedveg	30 meter
<b>D</b> – Lokal samleveg	20 meter
<b>E</b> – Lokal adkomstveg	15 meter

Byggegrense langs jernbanen er 30 meter fra spormidt.

For strekningen mellom Verkevika og enden av dagens bebyggelse i Toso (gnr 144/ bnr 3) vil følgende gjelde etter etablering av ny E16:

- Byggegrense 15 m fra enden av dagens bebyggelse i Toso og til krysset mellom E16 og fv. 241.
- Byggegrense 30 m fra krysset mellom E16 og fv.241 frem til Løkebrua.

## § 1.9 FØLGEEFFEKTER AV KLIMAENDRINGER

**Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 8**

Det skal tas høyde for effektene av klimaendringer gjennom ROS-analyser av utsatte områder, krav om sikringstiltak og andre bestemmelser ved behov gjennom reguleringsplan. Tiltak som skal iverksettes dersom situasjoner skulle oppstå er utredet i den til enhver tid gjeldene kommunale beredskapsplan. Med følgeeffekter av klimaendringer menes de til enhver tid gjeldende anbefalingene til klimapåslag for kommunen/regionen.



## § 2 Bebyggelse og anlegg

*Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 og 11-10*

### § 2.1 UTBYGGINGSVOLUM OG ESTETIKK

*Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 5 og 6*

#### § 2.1.1 Krav til dokumentasjon og innhold i byggesøknad

Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse eller gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, skal det sendes inn situasjonsplan og snitt som viser:

- Eiendomsgrenser og byggegrenser
- Bebyggelsens plassering, høyde og evt. møneretning
- Forhold til naboeiendommer og tilstøtende veg
- Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- Adkomst og biloppstillingsplass(er)
- Eksisterende og nytt terreng
- Skjæringer, fyllinger og murer med høyde over 50cm
- Løsning for bortledning av overvann og drensvann

#### § 2.1.2 Parkeringskrav

Hver biloppstillingsplass skal minimum være 18 m<sup>2</sup> inkludert manøvreringsareal.

Formål	Biloppstillingsplasser		Pr.
	Minimum	Maksimum	
Bolig	1,0	2,0	Boenhet
Leilighet	1,0	2,0	Boenhet
Kontor- og forretningsbygg	1,0	2,0	50m <sup>2</sup> bruksareal
Industri/lager	1,0	2,0	100m <sup>2</sup> bruksareal
Forsamlingslokaler	0,3	0,5	Sitteplass
Hotell og overnattingssted	0,5	1,0	Gjesterom
Serveringssteder	1,0	1,5	15m <sup>2</sup> bruksareal
Barnehager *	1,0	1,5	Ansatt
Undervisningsinstitusjoner*	1,0	1,5	Ansatt

\* Etablering av parkeringsplasser skal ta hensyn til hente- og bringeproblematikk samt hensynta parkeringsbehovet for besøkende. Det skal utarbeides egen plan for hvordan dette løses.

Det skal utarbeides situasjonsplan(er) som viser hvordan adkomst og parkeringsløsning skal løses. Det skal velges trafikksikre løsninger. Det skal velges løsninger som ivaretar parkeringsbehov for besøkende, samt adkomst og parkeringsbehov for varetransport der dette er relevant.

Parkeringsplasser utomhus med mer enn 30 bilplasser, skal oppdeles med tre- eller buskrekker. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medregnes som en del av BYA.

#### § 2.1.3 Boligbebyggelse

##### § 2.1.3.1 Fradeling av boligeiendommer

Bestemmelsen gjelder fradeling av boligeiendommer i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen.



I henhold til §1.1.3 er det ikke plankrav for fradeling av inntil to eiendommer. Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan dersom det sees potensialet for tre eller flere eiendommer, selv om det bare søkes om to.

Fradeling av boligeiendom i forbindelse med ny utbygging eller ved fortetting skal gjennomføres før det kan gis tillatelse til bygningsmessige tiltak på eiendommen.

### **§ 2.1.3.2 Eiendomsstørrelse**

Utbygging av enebolig forutsetter at eiendommen som bebygges er minimum 600m<sup>2</sup>.

Utbygging av tomannsbolig forutsetter at eiendommen som bebygges er minimum 800m<sup>2</sup>.

Ved fradeling av eiendom innenfor et område avsatt til boligutbygging skal eiendom tiltenkt enebolig være minimum 600m<sup>2</sup> og maksimum 2000m<sup>2</sup>. For eiendommer tiltenkt tomannsboliger skal eiendomsstørrelse være minimum 800m<sup>2</sup> og maksimum 2000m<sup>2</sup>. Krav til grad av utnyttning i h.h.t til § 2.1.3.3 skal oppfylles både for ny og gjenværende eiendom.

### **§ 2.1.3.3 Grad av utnyttning**

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen tillates en % - BYA på 30 % pr. eiendom. For allerede bebygde eiendommer som er mindre enn 600m<sup>2</sup> tillates en % -BYA på 40%, der det ellers vil være urimelig å fastholde grensen på 30%.

### **§ 2.1.3.4 Utforming**

Bestemmelsen gjelder for eksisterende byggeområder for boligformål uten plankrav.

- Boliger skal ha en klar lengderetning som tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Ved bygging i eksisterende boligområder skal ny bebyggelse harmonere med øvrig bebyggelse.
- Maksimal mønehøyde på boliger skal ikke overstige 7,5 meter og gesimshøyde ikke overstige 6,0 meter. Mønehøyde på frittliggende garasjer eller frittliggende uthus skal ikke overstige 5,0 meter og gesimshøyde ikke overstige 3,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK17).
- For bygg med flate tak gjelder maksimal gesimshøyde på 6,0 meter.
- Boligbygg, uthus og garasje på en eiendom skal ha lik form på taket.
- Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Bygg skal ha underetasje i tilfeller hvor terrengendringer vil bli mer enn 1,5 meter.
- Maksimalt bebygd areal (BYA) på frittliggende uthus eller frittliggende garasje for boligbebyggelse er 70 m<sup>2</sup>.

## **§ 2.1.4 Fritidsbebyggelse**

### **§ 2.1.4.1 Fradeling av eiendommer til fritidsbebyggelse**

Fradeling av nye eiendommer uten eksisterende fritidsbolig tillates ikke.

Ved fradeling av eiendom eller tilleggsareal rundt eksisterende fritidsbolig, skal totalt eiendomsareal ikke overstige 1.000m<sup>2</sup>.

### **§ 2.1.4.2 Grad av utnyttning og styring av bygningsvolum**

I områder avsatt til eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse, utenfor byggeforbudssoner til vassdrag og utenfor Marka, skal bebygd areal – BYA – ikke overstige 120 m<sup>2</sup>. Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup> for hver eiendom, alt medregnet innenfor eiendommens totalt tillatte BYA på 120 m<sup>2</sup>.

### **Spesielt om utnyttelsesgrad i 100-metersonen rundt Randsfjorden**

For eksisterende fritidsboliger innenfor byggeforbudssonen til Randsfjorden skal totalt bebygd areal på eiendommen ikke overstige 80m<sup>2</sup>. Det tillates ikke etablering av nye tiltak nærmere vann og vassdrag enn eksisterende bygningsmasse.



### **Spesielt om utnyttelsesgrad i Marka**

I områder avsatt til fritidsbebyggelse i Marka ved Vestend/Mylla, skal bebygd areal ikke overstige 80 m<sup>2</sup>. Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup> for hver eiendom, alt medregnet innenfor eiendommens totalt tillatte BYA på 80 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke å etablere nye tiltak nærmere vassdrag enn den avstand eksisterende hytte har til vassdraget.

Oppføring av gjerde er ikke tillatt.

#### **§ 2.1.4.3 Utforming**

- Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m og gesimshøyde ikke overstige 3,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til overkant møne. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m.

#### **§ 2.1.4.4 Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig**

Søknad om bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig kan innvilges under forutsetning av at følgende krav er oppfylt:

- Eiendommen ligger utenfor Marka.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg er gitt.
- Etablering av veg eller utbedring av eksisterende veg fram til fritidsboligen skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNF-områder er søknadspliktig etter både pbl og jordloven (omdisponering).
- Det er mulig å koble fritidsboligen til offentlig avløpsnett eller utslippstillatelse for separat avløpsanlegg tilpasset helårsbolig er gitt. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
- Fritidsboligen skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonen langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med helårsvannføring.
- Fritidsboligen skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredede kulturminner i nærheten, må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden sendes kulturminnemyndighetene hos fylkeskommunen som rette myndighet.
- Fritidsboligen skal ikke berøre områder med viktige naturtyper eller viktige arter.
- I hensynssone høyspent skal det dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrotlesla.
- Fritidsboligen skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging støyretningslinje T-1442 (2012).
- Vegene mellom skole og bolig eller mellom skole og nærmeste busstoppested skal ikke være definert som særlig trafikkfarlig av kommunen – med hjemmel i opplæringsloven.
- Øvrige relevante krav fra forskrifter og lovverk, herunder den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK).

#### **§ 2.1.5 Sentrumsområder, forretninger, næringsbebyggelse**

Avgrensningen av sentrumsområder i Jevnaker er sammenfallende med planavgrensningen for PLAN 66 Områdeplan for Jevnaker sentrum, vedtatt 22.03.2018. Denne skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel og definerer sentrumssonen i Jevnaker kommune.

##### **§ 2.1.5.1 Definisjon av varegrupper og handelsvirksomhet**

Med handelsvirksomhet menes all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere.

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang.



Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

Plasskrevende og/eller transportkrevende varehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.

Storvarehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er møbler, hvitevarer, brunevarer og deler og utstyr til motorkjøretøy, og hvor virksomheten er over 1.500m<sup>2</sup> BRA.

#### **§ 2.1.5.2 Lokalisering av ulik handel**

Nye handelsvirksomheter eller kjøpesentre eller utvidelser av slike, som blir større enn 1.500m<sup>2</sup> BRA, kan bare lokaliseres innenfor sentrumssonen slik denne er definert i PLAN 66 Områdeplan for Jevnaker sentrum, vedtatt 22.03.2018. Ved etablering av ny eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet skal samlet bruksareal ikke overstige 6.000m<sup>2</sup> BRA.

Arealgrense og lokaliseringskrav gjelder ikke plasskrevende og/eller transportkrevende varehandel, dersom denne lokaliseres i tilknytning til tettbebyggelsen på en slik måte at den kan nås fra hovedvegssystemet med minst mulig forstyrrelse av miljøet i tettbebyggelsen.

#### **Retningslinjer for dispensasjon for lokalisering av handel:**

Det kan gis samtykke til å fravike bestemmelsen om lokalisering i samråd med Fylkeskommunen og Fylkesmannen. Det skal foreligge en handelsanalyse basert på en mal fra fylkeskommunen før samtykke kan vurderes. Handelsanalysen skal inneholde følgende punkter:

- Handelsbalansen i kommunen/omlandet og behovet for økt handelsareal basert på sannsynlig folketalls- og kjøpekraftsutvikling og dokumentert handelslekkasje i regionen.
- Definerings av tiltakets handelsomland, inkludert effekten av gjennomgangstrafikk, hytteturisme og midlertidig bosatte.
- Virkningen av tiltaket for det eksisterende sentrum som kan bli berørt.

Søknader om å fravike bestemmelsen skal sendes kommunen. Før søknad blir sendt, skal søker avklare med kommunen om det er ønskelig å fravike bestemmelsene, og i tilfelle ja, hvilke vilkår kommunen setter til en handelsanalyse utover det som er fastsatt over.

Kommunen skal vurdere søknaden med bakgrunn i om lokaliseringen styrker eksisterende sentrum, bidrar til effektiv arealbruk og legger til rette for miljø- og helsefremmende transportvalg og sammen med sin uttalelse oversende saken til fylkeskommunen for avgjørelse, Fylkesmannen og Statens vegvesen skal uttale seg i saken. Dersom handelsanalysen og øvrige vurderinger viser at tiltaket er forenlig med intensjonene om å styrke sentrum, bidra til effektiv arealbruk og legge til rette for miljø- og helsefremmende transportvalg, kan samtykke gis.

#### **§ 2.1.5.3 Fradeling av eiendommer til næringsbebyggelse**

Fradeling av næringseiendom i forbindelse med ny utbygging eller ved fortetting skal gjennomføres før det kan gis tillatelse til bygningsmessige tiltak på eiendommen.

#### **§ 2.1.5.4 Grad av utnyttning**

I områder avsatt til nåværende område for sentrumsformål, forretninger, næringsbebyggelse eller kombinerte formål av disse skal % - BYA av enkelteiendom være minimum 65 % - maksimum 80 %. Kommunen kan tillate at en eiendom bebygges slik at graden av utnyttning blir mindre enn 65 % - BYA, hvis det legges fram en akseptabel plan som viser hvordan eiendommen senere kan bygges ut slik at graden av utnyttning blir minimum 65 % - BYA.



### § 2.1.5.5 Utforming

Adkomst og manøvreringsareal for varetransport og utrykningskjøretøy samt parkering må løses på egen eiendom. Tiltakene og løsningene må vises i en utomhusplan som følger byggesaken. Trafikksikkerhet skal vektlegges. Kommunen kan godkjenne at flere eiendommer betraktes som en helhet i denne sammenhengen når det gjelder grad av utnyttning og nevnte trafikkarealer.

Bygninger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale.

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde ikke overstige 9,0 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For flate tak gjelder maksimal gesimshøyde.

Det stilles krav til kvalitet i materialbruk og estetikk både på byggverk og utomhusarealer. Ved nybygg eller tilbygg over 100 m<sup>2</sup>, skal det utarbeides forpliktende utomhusplan som viser hvilken beplantning som inngår i byggesaken.

## § 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

**Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 og 11-10**

### § 3.1 PLANKRAV

**Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 nr.1 og 11-10 nr.1**

Her gjelder samme plankrav som gitt i §1.1, videre skal all kommunalteknisk infrastruktur opparbeides med standard i henhold til gjeldende kommunalteknisk norm.

#### Retningslinjer for dispensasjon fra plankrav til etablering av bussholdeplasser og mindre utbedringer av vegnettet:

Dersom følgende forutsetninger er oppfylt, ønsker kommunen å ha en positiv innstilling til at dispensasjon blir innvilget ved etablering av bussholdeplasser og for mindre utbedringer av vegnettet.

- Tiltaket skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag slik disse er vist på plankartet, i 50-meterssonen til elver og bekker med kontinuert tilløp eller i Marka.
- Tiltaket skal ikke berøre automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Tiltaket skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.

### § 3.2 SMÅBÅTHAVN

**Lovhjemmel: pbl § 11-10 nr. 1, 2 og 3**

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

## § 4 Grønnstruktur

**Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr. 6**

I områder avsatt til grønnstruktur tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved elvekanten, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som blir berørt.



Eksisterende grønnstruktur bør bevares. Ved ny utvikling i områder bør det etterstrebtes å tilrettelegge for sammenhengende grønnstruktur som naturområder, parker, turdrag og friområder.

Friluftsområder skal utformes slik at de tilrettelegges for alle. De skal ha en hensiktsmessig beliggenhet, og skal ha kvaliteter som sikrer rekreasjon og lek. Det kan etter søknad oppføres bygninger som er i tråd med formål og som er tilrettelagt til bruk for allmennheten

## § 5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

### **Lovhjemmel: pbl § 11-11**

I LNF-områder er arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§20-1 og 20-2 som ikke er tilknyttet stedbunden næring ikke tillatt. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

#### **§ 5.1.1 Boliger i LNF-område**

Oppføring, tilbygg eller påbygg av boliger eller fradeling til slike formål i LNF-områder skal alltid behandles som dispensasjon.

#### Retningslinjer for boliger i LNF-område:

For at dispensasjon til boligbygging i LNF-område skal innvilges må vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt.

#### Innvilgelse av dispensasjon til bygging av bolig på ubebygget eiendom i LNF-område eller fradeling til slikt formål kan vurderes dersom følgende kriterier er oppfylt:

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg er gitt.
- Eiendommen skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Eiendommen må ligge minst 30m fra dyrka eller dyrkbar mark (buffersone) og 100m fra driftsbygning på en landbrukseiendom. Gjelder ikke ved fradeling av tun, der dette er et ledd i fullstendig bruksrasjonalisering.
- Etablering av veg eller utbedring av eksisterende veg fram til boligen skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNF-områder er søknadspliktig etter både pbl og jordloven (omdisponering).
- Boligen kan kobles til offentlig avløpsnett eller utslippstillatelse for separat avløpsanlegg tilpasset helårsbolig er gitt. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med pbl §§ 27-1 og 27-2. Der det er behov for nytt separat avløpsanlegg, skal dette etableres på egen eiendom.
- Boligen skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonen langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med kontinuerlig tilløp (helårsvannføring).
- Boligen skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredede kulturminner i nærheten, må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden sendes til kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune som rette myndighet.
- Eiendommen skal ikke berøre områder med viktige naturtyper eller viktige arter.
- I hensynssone høyspent skal det dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrotlesla.
- Boligen skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging støyretningslinje T-1442 (2016).
- Veggen mellom skole og bolig eller mellom bolig og nærmeste busstoppested skal ikke være definert som særlig trafikkfarlig av kommunen – med hjemmel i opplæringsloven.
- Øvrige relevante krav fra forskrifter og lovverk, herunder den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift (TEK).
- Eiendommen skal ha felles grense med eksisterende bebygd(e) boligeiendom(mer).
- Det tillates fradelt maksimalt 2 eiendommer fra den enkelte eiendom i planperioden.
- Det tillates maksimalt 2 boenheter per eiendom.
- For grad av utnyttning gjelder den samme som fastsatt i § 2.1.3.3.
- Eiendomsstørrelse skal være i henhold til §§ 2.1.3.2

Innvilgelse av dispensasjon til oppføring, påbygg og tilbygg på bebygd eiendom i LNF-område eller fradeling til slikt formål kan vurderes dersom følgende kriterier er oppfylt:

- Avkjøringstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Utslippstillatelse skal være gitt eller eiendommen skal tilknyttes offentlig avløpsnett.
- Veggen mellom skole og bolig eller mellom bolig og nærmeste busstoppested skal ikke være definert som særlig trafikkfarlig av kommunen – med hjemmel i opplæringsloven.
- Ved fradeling av tilleggsareal, skal eiendomsstørrelsen ikke overskride begrensningene satt i § 2.1.3.1.
- Grad av utnyttning på eiendommen kan ikke overskride begrensningene satt i § 2.1.3.3.
- Utforming av bebyggelse på eiendommen skal være i tråd med § 2.1.3.4.

### **§ 5.1.2 Fritidsboliger i LNF-område**

Oppføring, tilbygg eller påbygg av fritidsboliger eller fradeling til slike formål i LNF-områder skal alltid behandles som dispensasjon.

Retningslinjer for fritidsboliger i LNF-områder:

For at dispensasjon til bygging av fritidsboliger i LNF-område skal innvilges må vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt.

Innvilgelse av dispensasjon til bygging av fritidsbolig på ubebygd eiendom i LNF-område eller fradeling til slikt formål kan vurderes dersom følgende kriterier er oppfylt:

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Utslippstillatelse skal være gitt eller eiendommen skal tilknyttes offentlig avløpsnett.
- Eiendommen skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag slik disse er vist i plankartet, i 50-meterssonen til elver og bekker med kontinuerlig tilløp eller i Marka.
- Eiendommen skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Dersom det er kjent automatisk fredede kulturminner i nærheten må plasseringen av det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen som rette myndighet.
- Eiendommen skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Eiendommen skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark, og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Eiendommen skal ikke ligge i områder som ikke er kartlagt mht. biologisk mangfold.
- Eventuelle omdisponeringer av tidligere setervoller må behandles som dispensasjonssøknad i hvert enkelt tilfelle.
- Eiendommens størrelse skal ikke overskride 1000m<sup>2</sup>
- Bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 80m<sup>2</sup>.

Innvilgelse av dispensasjon til oppføring, påbygg og tilbygg på bebygd eiendom i LNF-område eller fradeling til slikt formål kan vurderes dersom følgende kriterier er oppfylt:

- Omfanget begrenses til en fritidsbebyggelsesenheter pr. bebygd eiendom i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasje etc.
- Utslippstillatelse skal være gitt eller eiendommen skal tilknyttes offentlig avløpsnett.
- Eiendommens størrelse skal ikke overskride 1000m<sup>2</sup>
- Bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 80m<sup>2</sup>.
- Eiendommen ligger utenfor marka.
- Dersom fritidsboligen ligger innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag gjelder også:
  - Ny bygningsmasse ikke oppføres nærmere vann og vassdrag enn eksisterende bygningsmasse.
  - Det opprettes ikke brygger, moloer etc.





### § 5.1.3 Etablering av veg og parkeringsplasser i LNF-område

Etablering av veg og parkeringsplasser i LNF-områder, samt fradeling til slikt formål skal alltid behandles som dispensasjon.

#### Retningslinjer for etablering av veg og parkeringsplasser i LNF-område, samt fradeling til slikt formål:

For at dispensasjon til etablering av veg og parkeringsplasser i LNF-område skal innvilges må vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt.

Innvilgelse av dispensasjon til etablering av veg og parkeringsplasser i LNF-område, samt fradeling til slikt formål kan vurderes dersom følgende kriterier er oppfylt:

- Tiltaket skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag slik disse er vist i plankartet, og i 50-meterssonen til elver og bekker med kontinuerlig tilløp eller i Marka.
- Tiltaket skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Dersom det er kjent automatisk fredede kulturminner i nærheten må plasseringen av det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen som rette myndighet.
- Tiltaket skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark, og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tiltaket skal være et fellestiltak som gjør at flest mulig eiendommer uten veg, skal nås.

### § 5.1.4 Næring i LNF-område

Oppføring, tilbygg eller påbygg av næringsbygg eller bruksendring av eksisterende bygningsmasse til næringsformål i LNF-områder skal alltid behandles som dispensasjon.

#### Retningslinjer for næring i LNF-område:

Ved søknad om dispensasjon forutsettes følgende:

- Virksomheten er knyttet til gårdens og familiens ressurser.
- Det tillates ikke å fradele arealene virksomheten skal etableres på.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tiltaket ikke berører dyrka eller dyrkbar mark.
- Tiltaket ikke er lokalisert i hensynssoner langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med kontinuerlig tilløp (helårsvannføring).
- Tiltaket ikke er lokalisert i hensynssone for kulturminner og ikke skjemma automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Tiltaket ikke er lokalisert i hensynssone for bevaring av naturmiljø og at ikke tiltaket på annen måte berører områder med viktige naturtyper eller viktige arter.
- Tiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takform, materialvalg og farger

### § 5.2 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for driften av for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri (pbl § 20-2). Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår. Før overgang til annen bruk må det søkes bruksendring. Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates, jfr. jordloven.

### § 5.3 Ekstra bolig på landbrukseiendom

Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av landbrukseiendommen er nødvendig med to boliger på bruket.

#### Retningslinjer for kårbolig på landbrukseiendom:



Jamfør retningslinjer for behandling av søknad om kårbolig i Landbruksplan for Hadeland, under følgende forutsetninger:

- Kårboligen skal plasseres på eller i nær tilknytning til tunet på eiendommen fordi boligen er nødvendig for den daglige driften av landbrukseiendommen.
- Kårboligen skal plasseres og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle bygningsmiljøet i kulturmiljøet og gården.
- Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, takform, materialvalg, farger og stilart.
- Det tillates ikke fradeling av kårbolig som ligger på tunet.
- Ved fradeling av kårbolig vil det ikke bli tillatt ny kårbolig i framtiden.
- Kårboligen skal ikke berøre områder der det er registrert viktig naturmangfold – naturtyper og arter.
- Kårboligen skal ikke berøre automatisk fredete kulturminner eller deres sikringssoner, ei heller virke utilbørlig skjæmmende på kulturminnene.

Bygging av bolig nummer 2 på en landbrukseiendom, når driftsmessige vilkår av kårbolig ikke oppfylles behandles alltid som dispensasjon.

Retningslinjer for ekstra bolig på landbrukseiendom:

Ved behandling av saker angående bygging av ekstra bolig som ikke klassifiseres som kårbolig på en landbrukseiendom vil følgende bli vektlagt i tillegg til kravene i § 5.1.1:

- Boligen skal plasseres på eller i nær tilknytning til tunet på eiendommen.
- Ved plassering av boligen skal det tas hensyn til natur- og kulturlandskapsverdier og innpassing i forhold til eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.
- Adkomst til eiendommen skal samordnes med eksisterende adkomster.

## § 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

**Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 og 11-11**

### § 6.1 BYGGEFORBUDSSONE LANGS VASSDRAG

**Lovhjemmel: pbl § 11-11 nr.5**

Byggeforbudssonene rundt sjø og vassdrag omfatter 50-meterssonen til elver og bekker med helårs vannføring, i 20-meterssonen til bekker uten helårs vannføring og 100-meterssonen til Randsfjorden. Byggeforbudssonen langs Randsfjorden kan være mindre enn 100m der en fylkes- eller riksveg ligger nærmere vannkanten enn 100m, her vil fylkes/riksvegen også fungere som grensen til byggeforbudssonen. Innenfor de ovennevnte sonene er det forbud mot følgende typer etableringer:

- Brygger og moloer etc.
- Byggetiltak som overskrider tillatt grad av utnytting på eiendommen.
- Nybygging på ubebygde eiendommer.
- Nye tiltak lokalisert nærmere strandsonen enn eksisterende bygningsmasse.
- Oppføring av gjerde. Gjelder ikke ved inngjerding av beitearealer.
- Nye anlegg for avløp til annet enn eksisterende våningshus og bolig, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg.
- Tiltak som strider mot § 6.2.

Retningslinjer for dispensasjon fra byggeforbudssonen utenom Marka for anleggelse av brygge:

Under følgende forutsetninger kan kommunen gi dispensasjon fra byggeforbudssonen utenom Marka for anleggelse av brygge:

- Eksisterende bebyggelse vil som hovedregel tillates gjenoppbygd.



- Det skal tilstrebes fri ferdsel langs strandlinja. Tiltak for å sikre den frie ferdselen langs strandlinja kan tillates.
- Ny utbygging skal ikke være i konflikt med flom, erosjon eller ras, jfr. gjeldende retningslinjer fra NVE. Dette gjelder også bebyggelse om søkes gjenoppbygd
- Bryggen er et felles tiltak for flere eiendommer, minimum 5.
- Bryggen kan benyttes av allmennheten.
- Tiltaket vil ikke ha for stor inngripen i det biologiske mangfoldet og vil ikke medføre unødig fylling i strandsonen eller unødig fjerning av kantvegetasjon.
- Universell utforming må vektlegges i forbindelse med utforming og adkomst.

## § 6.2 KANTSONER LANGS VASSDRAG

**Lovhjemmel: pbl § 11-11 nr.5**

Langs kantsonen til alle vassdrag med helårsvannføring skal det sikres og om mulig opprettes et naturlig vegetasjonsbelte. Denne kantsonen skal være minimum 6 meter målt fra kant av vassdraget. Unntatt fra dette er områder der dyrket mark grenser til vassdraget kan kantsonen innsnevres til 2 meter jamfør regelverk om produksjonstilskudd i jordbruket.

Ansvar for vedlikehold av kantsonen påfaller grunneier. All tynning, hogst og etablering av åpninger innenfor sonene skal skje i tråd med veileder for kantsoner utarbeidet av felles landbrukskontor for Hadeland mai 2018.

Retningslinjer for dispensasjon til hogst og skjøtsel av kantsoner langs vassdrag:

Tiltak og åpninger langs kantsonen kan tillates dersom tiltaket er nødvendig i sammenheng med vassdraget, komplimenterer områdets kvaliteter eller bedrer allmenn tilgang til vassdraget.

## § 6.3 MILJØKVALITET I VASSDRAG

**Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.6**

Vannkvalitet i alle vassdrag i kommunen skal ha god økologisk og kjemisk tilstand og ha tilfredsstillende kvalitet mht. brukerinteressene slik som bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

## § 6.4 FORBUD MOT OG VILKÅR FOR TILTAK I VASSDRAG

Utfyllinger, grusuttak og inngrep som endrer de økologiske forholdene i og langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt.

Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i elv, bekk og vassdrag med storørret eller annen elvegytende fisk skal utføres i perioden 15.juni til 15.september (perioden da rogn ikke blir skadet).

I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver skal kulverter, stikkrenner og konstruksjoner forsøkes etablert så raskt som mulig, slik at perioden med transport av slam og finstoff i vannstrengen blir kortest mulig. Dersom vassdraget er fiskeførende, må slike tiltak tilpasses fisken i området. Alle tekniske installasjoner og tiltak som kan påføre omkringliggende bebyggelse økt fare, jf. Sikkerhetsklasser og sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift, skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 100-års nedbørshendelse med klimapåslag 40%.



## § 6.5 OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV VASSDRAG

I sørlige deler av Randsfjorden, samt et område utenfor Sløvika skal det tas særlige hensyn til naturvern- og friluftssinteressene, jfr. pbl § 11-11 nr.3. Disse er markert som naturområde og friluftsområde på plankartet.

Tiltak som er til ulempe for naturvern- og friluftssinteressene kan ikke finne sted i disse områdene. Tilrettelegging for friluftssformål er i samsvar med planen.

### *Retningslinjer for Randsfjorden:*

Jevnaker kommune ønsker å ta vare på de naturkvalitetene, friluftsverdiene, landskapskvalitetene, fiskeressursene m.m. som Randsfjorden representerer – og samtidig ønsker kommunen å legge til rette for utvikling og verdiskaping basert på de kvalitetene fjorden og strandområdene gir.

I kommuneplanens arealdel er dette fulgt opp på følgende måte:

- I arealbestemmelse er det innført en byggeforbudssone langs Randsfjorden.
- I retningslinjene for saksbehandling fastlegges rutiner for behandling av enkeltsaker og dispensasjonsbehandling.

Hovedregelen er at alle vesentlige bygge- og anleggstiltak i byggeforbudssonen langs Randsfjorden skal avklares i kommuneplanens arealdel. Bare unntaksvis kan slike utbyggingstiltak avklares gjennom reguleringsplan i strid med gjeldende kommuneplan, og da bare etter avklaring med berørte fagmyndigheter, nabokommuner m.fl.

## § 6.6 SVENÅA

Følgende tiltak er forbudt nærmere elvebredden enn 50 meter:

- Deponering/oppfylling/innsnevring av elveløpet og elveskråningene. Dette gjelder alle slags masser og hageavfall.
- Oppføre/endre eller rive murer inn mot elva. Dette vil kunne endre og gi uheldige belastningen andre steder, samt økning/senkning av vannhastigheten i gitte områder.
- Oppføring av garasje eller annet bygg unntatt søknadsplikt etter ny plan- og bygningslov.

Kommunen kan påkrevne at hogst og skjøtsel av trær med stammeomkrets som overstiger 30cm målt 1 meter opp på stammen fra bakken i elveskråningen og ved murer/plastring blir utført etter tilfeldige befaringer i området.

## § 7 Bestemmelser om forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid og vurderes i dispensasjonssaker

**Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.8**

### § 7.1 KRAV TIL RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS- ANALYSE)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for utbyggingsformål, kreves det at det gjennomføres en ROS-analyse for utbyggingsformålet, jfr. pbl § 4-3.

ROS-analysen skal avdekke og dokumentere eventuelle risiko- og sårbarhetsforhold som ikke er avklart på overordnet plan-nivå, jfr. ROS-analysen skal utføres i henhold til DSB's veileder for ROS-analyser. Avbøtende tiltak skal inngå i ROS-analysen og være gjennomført før det gis tillatelse til utbygging.



### § 7.1.1 Flom

- Før det gis tillatelse til bygging langs vassdrag skal det dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller flomskred.
- Sikkerhetskravet i TEK17 § 7-2 skal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan starte.
- Nødvendige sikringstiltak mot flom eller flomskred må inngå i en reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
- Minimum en sone på 20 meter på hver side av bekker og elver er potensielle fareområder, og skal som hovedregel ikke anvendes til utbyggingsformål. På strekninger med løsmasseskråninger høyere enn 20 meter bør bredden minst være lik høyden.
- Nødvendige sikringstiltak mot flom og flomskred skal være gjennomført før utbygging av området.

### § 7.1.2 Skred og flomskred

- All virksomhet i skredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for skred/ras. Det skal vises til hensynssone med ras- og skredfare, jfr. pbl § 11-8, 3. ledd, bokstav a).
- Sikkerhetskravet i TEK17 § 7-3 skal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan starte.
- Nødvendige sikringstiltak mot skred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
- Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfaren.
- Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før byggetillatelse gis.

### § 7.1.3 Overvann

Ved ny bebyggelse og/eller større ombygging/rehabilitering (fortetting eller nye områder) gjelder følgende hovedprinsipper:

- Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen eiendom ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte. Plan for dette skal vedlegges alle søknader.
- Ved fortetting, planlegging av nye bebyggelsesområder, gater/veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndtering vies ekstra oppmerksomhet. Bruk av gater/veger/P-plasser/grøntanlegg/overflatebassenger til fordrøyning på overflate skal utredes. Det må i denne sammenheng vurderes evakueringsløp (vannveger) på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.

### § 7.1.4 Støy

For vurdering av støy skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2016), benyttes for planlegging av ny bebyggelse, virksomhet eller tjenesteyting. Støyømfintlige tiltak skal ikke legges i områder kartlagt som rød støysone, støyømfintlige tiltak kan ligge i gul støysone forutsatt at avbøtende tiltak gjøres.

Det stilles krav til støydokumentasjon dersom et av de følgende kriteriene oppfylles:

- Ved søknad om utbygging av støyømfintlige tiltak i gul eller rød støysone.
- Ved planlegging/søknad om ny støyende virksomhet
- Ved planlegging/søknad om utbygging av støyømfintlige tiltak i et område det ikke foreligger støykart, men kommunen anser støy som et mulig problem.

### § 7.1.5 Grunnforurensning

I områder med forurenset grunn eller fare for forurensning av grunnen skal Forskrift om begrensning av forurensning legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling.

### § 7.1.5 Radon

Ved nybygging skal radonkonsentrasjon dokumenteres og tiltak etter TEK17 § 13-5 skal gjøres for bygget.



## § 7.2 NATURMANGFOLD

Der det framgår av konsekvensutredningen til kommuneplanen at man er i tvil om datagrunnlaget for naturmangfold er godt nok, kreves kartlegging i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan.

For utbyggingsområder i nedbørsfeltet til utvalgt naturtype – kalksjøer – kreves dokumentasjon av samlet belastning på vassdraget i forbindelse med valg av avløpsløsning.

## § 7.3 AVKJØRSLER OG KRYSS

Reguleringsplaner skal sikre forsvarlige adkomstforhold til eiendommene. Utbedring av problematiske kryss avklares i forbindelse med den enkelte reguleringsplan.

## § 7.4 KRAV TIL 3D-MODELL

Konsekvenser av nye reguleringsplaner med mer enn 10 nye bolig- eller fritidsboliger skal belyses ved bruk av 3D-modell. Det samme gjelder for andre større byggeprosjekt eller større enkeltbygg.

## § 7.5 ANDRE KRAV

For utbyggingsområder beliggende i eksponerte skråninger kreves bestemmelser til bl.a. terrengtilpasning, utforming og farge- og materialbruk. I tillegg kreves egne geotekniske vurderinger relatert til risiko- og sårbarhetshensyn.

Større stier som blir berørt av utbygging skal bevares eller det skal sikres at disse legges om eller at ferdsel til fots ivaretas på annet vis.

# § 8 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

## § 8.1 SIKRING-, STØY- OG FARESONER

*Lovhjemmel: pbl § 11-8 a*

### § 8.1.1 Støysoner

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2016), skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlig tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone, jfr. T-1442 (2016). Ved tiltak innenfor gul støysone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i T-1442 (2016) overskrides.

For oversikt over grenseverdier for støy se tabell 3 i [T-1442](#).

### § 8.1.2 Skredsoner

Reguleringsplaner eller søknad om tiltak etter pbl §§ 1-6 og 20-1 i områder som berører hensynssoner for skred skal skredfare dokumenteres.

Før det gis tillatelse til utbygging skal det dokumenteres at skredfaren i området er i henhold til sikkerhetsklassene satt i TEK 17 § 7-3.

Dersom det blir påvist skredfare i området kan utbygging tillates dersom sikringstiltak gjøres som reduserer risikoen til et akseptabelt nivå jmf. TEK 17 § 7-3.

### § 8.1.3 Høyspent

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bebyggelse, skal fareområder omkring høyspentlinjer beregnes og dokumenteres.



Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse i hensynssonen, skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfeltet overstiger 0,4 mikrotlesla skal det utredes tiltak for å redusere nivået. I områder for nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser skal ikke magnetfeltet overskride grensen på 0,4 mikrotlesla.

#### § 8.1.4 Grunnforurensing

I områder med forurenset grunn eller fare for forurensing av grunnen skal Forskrift om begrensning av forurensning legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling. Før det kan iverksettes tiltak i grunnen eller gjennomføres terrenginngrep, skal det i henhold til forurensningsforskriften utarbeides tiltaksplan. Tiltaksplanen skal være godkjent før tiltaket iverksettes.

For mer informasjon om forurensing i Jevnaker kommune, se dokumentet «Forurensing Jevnaker kommune – kartlegging og beskrivelse».

#### § 8.1.5 Ammunisjon i Randsfjorden

Ammunisjon fra andre verdenskrig ble dumpet i Randsfjorden på to steder. Disse er markert på plankartet med en sikringssone på 50m for inngrep i områdene. All aktivitet som kan berøre fjordbunnen rundt ammunisjonen er forbudt.

### § 8.2 SONE MED SÆRSKILT ANGITTE HENSYN

#### **Lovhjemmel: pbl § 11-8 c**

Innenfor sone med særskilt angitte hensyn tillates ikke tiltak som vil ha negativ innvirkning på de angitte hensyn.

#### Retningslinjer til sone med særlig hensyn for bevaring av Jevnaker kirke

Jevnaker kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme tupe materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. Rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

#### Retningslinjer til sone med særlig hensyn for bevaring av pilegrimsleden

- Hensynssone etter pbl § 11-8 bokstav c skal videreføres der pilegrimsleden inngår i framtidig reguleringsplan.
- Pilegrimsleden skal holdes åpen for fri ferdsel.
- Justeringer av leden skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse. Endelig godkjenningmyndighet for omlegging av pilegrimsleden er Nasjonalt Pilegrimssenter i Trondheim.
- Der leden følger historiske vegfar bør vegens karakter opprettholdes.
- Det er viktig å sikre opplevelseskvalitetene og viktige utsiktlinjer langs leden, for eksempel innsyn til kirker, vakre landskap, vann etc.

Skilting og tilrettelegging skal følge standarder og maler for pilegrimsleden.



### § 8.3 SONE FOR BÅNDLEGGING

#### **Lovhjemmel: pbl § 11-8 d**

I kommuneplanen er det innarbeidet eksisterende båndlagte områder. For områdene gjelder de spesifikke bestemmelser fastlagt i egne fredningsvedtak, skjønnsvedtak og lignende:

- Naturvernområder fredet etter naturvernloven
- I tillegg er vedtaksfredete og automatisk fredete kulturminner automatisk båndlagte områder jfr. kulturminnelovens §§ 4, 6, 8 og 15.

Kulturminner fra 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av Lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537 – 1649.

Tiltak i hensynssonene (pbl § 11-8, bokstav d) må godkjennes av kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune. Tiltak i hensynssoner knyttet til middelalderkirkested skal godkjennes av Riksantikvaren. Tiltak i hensynssoner knyttet til Kistefos Træsliberi skal godkjennes av Riksantikvaren.

I tillegg til de båndlagte områdene som omhandler fredete naturområder og kulturminner, er det lagt ut en båndleggingszone på arealene i tilknytning til eksisterende hytteområder ved Mylla. Før omdisponering av areal fastsettes skal det utarbeides en områdeplan for det aktuelle arealet. Denne områdeplanen skal vurdere konsekvenser og muligheter for omdisponering til fritidsboliger og andre nødvendige formål innenfor hensynssonen. Dersom planen ikke er utarbeidet innen fire år etter endelig vedtak av kommuneplanens arealdel for Jevnaker kommune 2020 – 2030, faller sonen bort i tråd og området skal behandles slik arealformålene i plankartet viser.

#### Retningslinjer for sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven:

Områdeplanen skal omtale alle aktuelle temaer for Mylla-området, under følger eksempler:

- Naturmangfold
- Rekreasjon og friluftsliv
- Landbruk
- Kulturminner og kulturlandskap
- Adkomst, særlig til område generelt f.eks. Gjerdingsveien
- Vann og avløp, inkludert overvannshåndtering
- Allmenn tilgjengelighet til marka
- Utbyggingsmønster
- Idrettsanlegg
- Landskap
- Forhold til statlige/regionale føringer
- Lyd og lys forurensning
- Allmenn tilgang til Mylla





## Dispensasjonshøring til regionale myndigheter

Saker hvor kommunen ikke vil innvilge søknad om dispensasjon, skal ikke sendes på høring. Dispensasjonssaker til regionale myndigheter sendes på høring, jfr. tabell under. I særskilte tilfeller kan andre myndigheter involveres i saken og være høringsinstans. Listen er i så måte ikke uttømmende.

Type sak/ tiltak	Sendes til
Alle vegsaker og saker som berører avkjørselsforhold, vegtraséer og andre forhold knyttet til vegvesenets ansvarsområde.	Statens vegvesens region kontor
Saker innenfor områder beskrevet i rapporten «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap»	Fylkesmannen
Saker som berører samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn.	Fylkesmannen
Saker som berører barn og unges interesser.	Fylkesmannen
Saker som gjelder inngrep i vassdrag, tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag eller i nedbørsfeltet til verna vassdrag.	Fylkesmannen og NVE
Saker som berører store sammenhengende naturområder og inngrepsfrie områder.	Fylkesmannen
Saker i områder som verna eller foreslått verna, eller i randsonen til verneområder.	Fylkesmannen
Saker som berører områder som er viktige med tanke på biologisk mangfold inkl. villreinens leveområde og influensområde.	Fylkesmannen
Saker hvor nasjonalt eller regionalt viktige friluftsinnteresser berøres.	Fylkesmannen
Saker som innebærer ny støyende virksomhet, eller lokalisering av ny støyømfintlig bebyggelse i støyutsatte områder (rød eller gul sone).	Fylkesmannen
Saker som utløser krav om ny eller utvidet utslippstillatelse.	Fylkesmannen
Saker som berører viktige klimahensyn.	Fylkesmannen
Saker der landbruksinteresser blir direkte berørt, dvs. saker i landbruksområder, LNF-områder og områder hvor det i planbestemmelsene er vedtatt at jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde. Unntak gjelder for endringer i bestående bygninger som ikke er oppført til landbruksformål.	Fylkesmannen
Saker som berører landskapshensyn, herunder viktige kulturlandskapsområder.	Fylkesmannen og fylkeskommunen
Saker som kan utløse krav om konsekvensutredning.	Fylkesmannen
Saker som omhandler mineralressurser ved følgende kriterier: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uttak av masser over 500m<sup>3</sup></li> <li>- Registrerte mineralressurser</li> <li>- Masseuttak i drift</li> <li>- Nedlagte gruveområder</li> <li>- Framtidige bergrettigheter</li> </ul>	Direktoratet for mineralforvaltning

