



NANNESTAD
KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Kommuneplan for Nannestad 2024-2040

Vedtatt dato:

xx.xx.xx

Dato:

Dat. 01.03.2023, sist rev. 25.09.2024

Virksomhet:

Samfunnsutvikling og drift



Innhold

1	Formål med kommuneplanens arealdel og bestemmelser	4
2	Generelt.....	4
2.1	Virkninger av planen	4
2.2	Plankrav.....	5
2.3	Unntak fra plankrav	5
2.4	Innhold i utbyggingsavtaler.....	6
3	Fellesbestemmelser.....	6
3.1	Veg, vann og avløp	6
3.2	Overvann.....	7
3.3	Klima og energi	8
3.4	Renovasjon.....	8
3.5	Byggegrense langs offentlig veg.....	8
3.6	Byggegrense langs offentlig VA-nett.....	9
3.7	Byggegrense langs vann og vassdrag	9
3.8	Støy	10
3.9	Vern av matjord	11
3.10	Massehåndtering	11
3.11	Deponering av snø	12
3.12	Naturmangfold.....	12
3.13	Miljø	13
3.14	Landskap	14
3.15	Utbygging i beiteområder	14
3.16	Kulturminner og kulturmiljø	14
3.17	Etablering av hybler	15
4	Rekkefølgebestemmelser	16
4.1	Generelle rekkefølgebestemmelser.....	16
4.2	Særskilte rekkefølgebestemmelser.....	16
5	Nåværende boligområder	17
5.1	Fortetting	17
5.2	Plassering av byggverk og visuelle kvaliteter	17
5.3	Grad av utnytting	17
5.4	Parkering	18



6	Framtidige boligområder.....	18
6.1	Grad av utnytting	18
6.2	Parkering	18
6.3	Uteoppholdsarealer	19
6.4	Lekeplasser.....	20
6.5	Grøntområder	20
6.6	Mikrohus	21
7	Spredt boligbebyggelse i LNF	21
7.1	Ny boligbebyggelse	21
7.2	Utforming av boligtomt	21
8	Fritidsboliger.....	22
8.1	Nåværende fritidsboliger	22
8.2	Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig	22
9	Næringsformål.....	23
9.1	Parkeringskrav.....	23
9.2	Utforming av næringsområder	23
9.3	Grøntområder	23
10	Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)	24
10.1	Tillatte tiltak	24
10.2	Eksisterende boligtomter.....	25
10.3	Tiltak innenfor Markagrensa.....	25
11	Hensynssoner	26
11.1	Transformasjonsområder	26
11.2	Kartlagte kvikkleiresoner (H310_1) og marin grense (H310_2).....	26
11.3	Flomfare – (H320)	26
11.4	Flystøysoner (H210, H220) og støy fra Forsvaret (H210, H220)	27
11.5	Bygge- og høyderestriksjoner rundt flyplassen – (H190).....	27
11.6	Hensynssoner for nettanlegg – H370_1 og 2.....	28
11.7	Nedslagsfelt for drikkevann – H110.....	28
11.8	Område for grunnvannsforsyning – H120	28
11.9	Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven – H720.....	29
11.10	Nærfriluftsliv – H530	29
11.11	Kulturmiljø – H570_1-16 og H570_17	29



11.12	Utvalgte kulturlandskap (UKL) – H510.....	30
11.13	Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA) – H570_18	30
11.14	Fareområde skytebane – H360.....	30
12	Definisjoner	31

(Endringer/justeringer av bestemmelsene, vedtatt ved kommunestyrets andregangsbehandling 18.06.2024, er overstrøket)

Vedlegg – temakart for:

Faresone ras- og skred (kartlagte kvikkleiresoner) dat: 01.03.2023, rev. 25.09.2024

Faresone flom dat: 13.05.2024, rev. 25.09.2024

Marin grense dat: 01.03.2023, rev. 25.09.2024

Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø dat: 01.03.2023, rev. 25.09.2024

Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA) dat: 01.03.2023, rev. 25.09.2024

Rammeplan avkjørsler dat: 01.03.2023

Konsesjonsområder fjernvarme dat: 01.03.2023, rev. 25.09.2024

Byggerestriksjoner Oslo Lufthavn Gardermoen dat: 04.09.2019 og 05.11.2019

1 Formål med kommuneplanens arealdel og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktig utviklingsstrategi. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse og trivsel, universell utforming, jordvern og klimahensyn blir prioritert.

2 Generelt

2.1 Virkninger av planen

(Pbl. § 1-5, § 11-6)

Plankart med temakart er, sammen med bestemmelser juridisk bindende og angir rammer for arealbruken, krav til utforming og rekkefølgebestemmelser til utbyggingsområder. Det innebærer at bygge- og anleggstiltak, eller fradeling av eiendom til slike formål, ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser i planen. Planen har ikke konsekvenser for eksisterende arealbruk. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir føringer for forvaltning og enkeltsaksbehandling etter kommuneplanen. Bestemmelsene og retningslinjene er generelle, for spesielle formål og for enkeltområder.

Juridisk bindende arealplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk og bestemmelser i sist vedtatte plan.

Mindre tiltak som ifølge eldre plan må godkjennes av bygningsråd/planutvalg, kan godkjennes av administrasjonen.



2.2 Plankrav

(Pbl. § 11-9 nr. 1)

Utover de krav om følger av pbl. § 12-1, stilles det krav om vedtatt reguleringsplan før det kan foretas fradeling eller utbygging i henhold til fastsatt formål.

For tiltak som innebærer masseforflytning av et større omfang, som etablering av masse- eller snødeponier, kreves alltid reguleringsplan.

Ved behandling av nye reguleringsplaner skal utbyggingsstrategi gitt i kommuneplanens samfunnsdel, legges til grunn.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal planen omfatte de arealer som skal bebygges, områder som vil bli berørt ved framføring av veg, vann og avløp, naboområder/nabotomter som kan få endring av adkomstforhold, og nødvendige buffersoner/friområder. Endelig planavgrensning fastsettes i samråd med kommunen.

Terrenginngrep av større omfang er inngrep som kan ha stor innvirkning på landskapsbilde, samt biologisk mangfold, og derfor må slike tiltak vurderes særskilt gjennom reguleringsprosess.

Reguleringsplaner skal oppgi eventuell omdisponering av dyrka og dyrkbar mark, samt skog.

2.3 Unntak fra plankrav

(Pbl. § 11-9 nr. 1, § 11-10 nr. 1)

Følgende unntak fra plankravet i pkt. 2.2 gjelder:

- a. Mindre tiltak på bebygd eiendom.
- b. Fradeling av inntil én boligtomt per eiendom i områder avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommer fradelt før år 2010 kan fradeles med ytterligere én boligtomt, før kravet til regulering slår inn.
- c. Bygging av inntil én enebolig eller tomannsbolig per tomt i områder avsatt til nåværende boligbebyggelse.
- d. Bygging av inntil én enebolig per tomt i områder avsatt til spredt boligbebyggelse.
- e. Fradeling av ett område for bebyggelse og anlegg under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk.
- f. Fradeling av tilleggsarealer.
- g. Etablering av private avløpsanlegg, og tiltak knyttet til påkobling til offentlige og felles private vann- og avløpsanlegg.
- h. Riving og oppføring av bolig etter brann/skade.
- i. Kommunalt ledningsnett.

Retningslinjer:

Til bokstav a: med mindre tiltak menes tiltak som omfattes av pbl. §§ 20-4 og 20-5, typisk tilbygg, påbygg, garasjer m.m.



Til bokstav b: hensikten med bestemmelsen er å sørge for at fortetting skjer i tråd med kommuneplanen og overordnede føringer. Der en eiendom kan fradeles flere ganger, er en helhetlig plan viktig for å legge til rette for best mulig utnyttelse av eiendommen. År 2010 er valgt som skjæringspunkt som følge av at arealforvaltningen har vesentlig endret seg etter at ny plan- og bygningslov ble vedtatt.

Tiltak som er unntatt plankrav, må likevel forholde seg til øvrige fellesbestemmelser og bestemmelser til aktuelle hensynssoner, herunder blant annet:

- *Dokumentasjon på sikker byggegrunn, jf. pbl. § 28-1 og pkt. 11.2.*
- *Dokumentasjon på flom- og erosjonsfare, jf. TEK17 § 7-2 og pkt. 3.7.*

2.4 Innhold i utbyggingsavtaler

(Pbl. § 11-9)

Følgende forhold skal avklares gjennom utbyggingsavtale:

- Tidspunkt for utbygging og dens omfang.
- Kommunal forkjøpsrett og tildelingsrett.
- Kommunal overtakelse av tekniske og grønne anlegg, og forutsetninger for slik overtakelse.
- Opprettelse av sameie, borettslag etc. for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde fellesområder.
- Kommunens og utbyggers plikter og ansvar.

Retningslinjer:

Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Nannestad kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

3 Fellesbestemmelser

3.1 Veg, vann og avløp

(Pbl. § 11-9 nr. 3, § 11-10 nr. 2)

Veger og VA-anlegg skal planlegges og prosjekteres i tråd med enhver tids gjeldende kommunal vegnorm og kommunal VA-norm. Vegbredden i nye boligområder økes med minimum 30 cm.

Statens vegvesens «Rammeplan for avkjørslser» skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved byggesaksbehandling. Rammeplanen fremgår av **vedlagt temakart datert 01.03.2023.**

Retningslinjer:

I tillegg til kommunal veg- og VA-norm, skal enhver tids gjeldende veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap utarbeidet av Øvre Romerike brann og redning IKS, legges til grunn i utarbeidelse av VA-rammeplan.



3.2 Overvann

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

I reguleringsplaner og byggesaker skal det utarbeides en plan for håndtering av overvann, og denne skal baseres på tre-trinnsstrategien. Nedbørsfeltet både oppstrøms og nedstrøms skal vurderes. Planen skal utarbeides av kvalifisert foretak. Planen skal også beskrive drift og vedlikehold av overvannsløsningene.

Overvannshåndtering skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering, hvor åpne naturbaserte løsninger skal benyttes. Det skal legges vekt på gode, helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. I planområder hvor det er en lukket bekk, skal gjenåpning vurderes som en del av overvannshåndteringen.

Høye alternativer/klimafaktor fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn for hele eiendommen/planområdet.

I områder med dårlig infiltrasjonsevne kan kommunen godkjenne påslipp til kommunalt overvannsnett på vilkår om maksimal mengde, hastighet og kvalitet på avrenning.

Kommunen kan kreve å fastsette blå-grønn faktor i reguleringsplaner.

Private adkomstveger skal etableres med stikkrenne for å ikke hindre overvannshåndteringen i veigrøfter.

Retningslinjer:

Tre-trinnsstrategien er en modell for håndtering av overvann i prioritert rekkefølge sett i lys av nedbørsvolum.

- Trinn 1 – Fag og infiltrer (< 20 mm nedbør)
Dette trinnet skal håndtere vanlig nedbør. Målet er at nedbøren skal trekke ned i grunnen der den lander – i hage, gårds plass, vegetasjon e.l. Det er ønskelig at 95 % av årsnedbøren skal håndteres i trinn 1. Typiske tiltak i trinn 1 er permeable belegningsstein, regnbed, grønne tak/vegger og konstruerte infiltrasjonsareal.
- Trinn 2 – Forsink og fordrøy (20-40 mm nedbør)
Dette trinnet skal håndtere nedbør i større volum. Målet er at vannet skal renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen, frem til vannet infiltreres, fordampes eller ledes vekk. Dette trinnet skal løses så nær kilden som mulig. Typiske tiltak i trinn 2 er fordypninger, grøfter, dammer, fordrøyningsbasseng e.l.
- Trinn 3 – Sikker avledning (> 40 mm nedbør)
Dette trinnet skal sikre trygge flomveier ved de største regnhendelsene. Der trinn 1 og 2 ikke kan håndtere alt vannet, må det sikres at vannet kan renne trygt videre uten å føre til skade/ulempe. Sikring av flomveier innebærer vanligvis å kartlegge eksisterende flomveier for å vurdere behov for tiltak, eksempelvis kantføringer, erosjonssikring, flomsikring av tilgrensede bygg e.l.

Det skal søkes å oppnå sammenhengende grønne korridorer og flomveger. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger skal i utgangspunktet benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.



3.3 Klima og energi

(Pbl. § 3-1 g, § 11-9 nr. 8 og forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2 c)

I reguleringsplaner skal det redegjøres for klimakonsekvenser og mulighet for klimagassreduksjon. Redegjørelsen skal omtale:

- Mobilitet
- Energibruk og lokal energiproduksjon
- Materialvalg
- Arealbruksendring
- Massehåndtering
- Gjenbruk

Retningslinjer:

Redegjørelsen for klimakonsekvenser og mulighet for klimagassreduksjon bør inkludere et klimagassregnskap, samt tiltak for å redusere klimagassutslipp.

Klimagassberegninger bør utarbeides i henhold til seneste utgave av NS 3720 Metode for klimagassberegninger, eller tilsvarende. Kommunen kan akseptere forenklete beregninger dersom det fremstår som åpenbart unødvendig med klimagassberegninger etter denne standarden.

3.4 Renovasjon

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

Enhver tids gjeldende *kommunal renovasjonsforskrift* skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Veger, fellesplass for avfallssystem og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil (jf. *Statens vegvesen, Håndbok N100*).

3.5 Byggegrense langs offentlig veg

(Pbl. § 11-9 nr. 5, veglova § 29)

For ny bebyggelse i uregulerte områder, gjelder en generell byggegrense på 50 meter fra E16, 30 meter fra fylkesveger, og 15 meter fra kommunale veger.

Unntak:

Byggegrensen er 15 meter for tiltak på bebygde eiendommer langs følgende fylkesveger:

fv. 1603 (Åsvegen), fv. 1605 (Austaddalsvegen), fv. 1607 (Hombledalsvegen), fv. 1546 (Holtervegen), fv. 1606 (Gamle Hadelandsveg), fv. 1609 (Slettmovegen/Økrivegen), fv. 1608 (Engervegen), fv. 1611 (Preståsvegen), fv. 1590 (Sundbyvegen), fv. 1560 (Aurvegen) og fv. 178 (Løkenvegen).

Byggegrensen gjelder ikke for mindre tiltak, forutsatt at disse ikke plasseres nærmere vegen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Nettstasjoner og andre lignende tekniske anlegg kan plasseres inntil 3 meter fra formålsgrense mot grøft/veg.



Retningslinjer:

Byggegrense måles fra senterlinje veg.

Med mindre tiltak menes tiltak som omfattes av pbl. §§ 20-4 og 20-5, typisk tilbygg, påbygg, garasjer m.m.

Byggverk som berører kommunal veg, må for øvrig forholde seg til kommunens vegnorm.

3.6 Byggegrense langs offentlig VA-nett

(Pbl. § 11-9 nr. 3 og 5)

Offentlige og private vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ved oppføring av ethvert byggetiltak gjelder en generell byggegrense på minimum 4 meter fra offentlige vann-, avløps- og overvannsledninger jf. kommunal VA-norm pkt. 8.7.

Retningslinjer:

Avstand til private ledninger bør også være minimum 4 meter for å sikre drift og vedlikehold. Endelig avstand til private ledninger skal avklares med ledningseier.

3.7 Byggegrense langs vann og vassdrag

(Pbl. § 1-8, § 11-9 nr. 5, § 11-11 nr. 5)

Generell byggegrense på 50 meter til større vassdrag og 15 meter til mindre elver med årssikker vannføring.

For vassdrag verna av Stortinget gjennom rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, gjelder rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

Tiltak langs vann, elver og vassdrag skal ikke plasseres slik at kantvegetasjon blir påvirket.

~~Inntil 100 meter langs følgende vassdrag, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Honsjøen, Hona, Kvernsjøen, Kverndøla, Stråttjern, Hæra, Sogna, Rotua, Hurdalssjøen, Løysa og Leira.~~

~~Inntil 30 meter langs øvrige vassdrag, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes.~~

~~I og ved nåværende byggeområder gjelder byggeforbudssone på 30 meter langs vassdrag, dersom det ikke i regulerings- eller bebyggelsesplan er angitt andre byggegrenser.~~

~~Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes i reguleringsplaner. Bekkelukking er ikke tillatt.~~

~~Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal muligheter for gjenåpning vurderes.~~

~~Vannressurslovens minimumskrav til kantvegetasjon skal følges. Utvikling av vegetasjonssoner omfatter ikke dyrket mark.~~



Unntak:

Forutsatt at det ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet, dyre- og planteliv eller ferdsel for allmennheten, er følgende tiltak unntatt fra forbudet i denne bestemmelsen:

- a. Naturvennlige tilretteleggingstiltak for friluftsliv/rekreasjon for allmennheten etter godkjenning av kommunen.
- b. Hydrotekniske anlegg i landbruket.
- c. Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- d. Fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning.
- e. Mindre tiltak på bebygd eiendom, forutsatt at disse ikke plasseres nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- f. Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- g. Restaurering av demninger.
- h. Tiltak tilknyttet godkjent avløpsanlegg.
- i. Tiltak ved flom- og erosjonssikring.
- j. Oppføring av nettstasjoner og lignende tekniske anlegg som har tilknytning til vassdraget.
- k. Gjenoppbygging av bygning etter brann eller skade.

Retningslinjer:

Byggegrense måles fra bekkkant.

Ved bratte elve- og bekkeløp, spesielt i områder med breelv- og elveavsetninger, bør det vurderes om det kan være erosjonsfare også utenfor byggegrensene i pkt. 3.6. (se løsmassekart fra NGU). Det gjelder også bekke- og elvevifter der bekken eller elva gjennom tidene har endret løp.

De vernede vassdragene Leiravassdraget, Hurdalsvassdraget og Osломarkvassdragene, berører arealer i Nannestad kommune. Disse vassdragene, inkludert deres nedbørsfelt, er underlagt en differensiert forvaltning etter klassifisering i Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Forvaltning av vassdragene Honsjøen, Hona, Kvernsjøen, Kverndøla, Stråttjern og Leira oppstrøms bru fv. 1609 ved Slettmoen, med tilhørende belte, forvaltes iht. vassdragsområder i klasse 3.

Forvaltning av vassdragene Hæra, Sogna, Hurdalssjøen, Løysa og Leira nedstrøms bru fv. 1609 ved Slettmoen, med tilhørende 100 metersbelte, forvaltes iht. vassdragsområder i klasse 2.

Det vises for øvrig til Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

3.8 Støy

(Pbl. § 11-9 nr. 6)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor støysoner skal utbygger/tiltakshaver synliggjøre og beskrive eventuelle støytiltak.

Retningslinjer:

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved arealplanlegging og byggesaksbehandling, samt bygge- og anleggsvirksomhet.



Ved utbygging av støysensitive tiltak, for eksempel boliger, innenfor støysoner skal utbygger/tiltaks-haver synliggjøre og beskrive eventuelle støytiltak.

Det vises til enhver tids gjeldende støysonekart fra Avinor og Statens vegvesen.

3.9 Vern av matjord

(Pbl. § 11-9 nr. 6)

Nannestad kommune har hensikt om å verne og hindre nedbygging av dyrket og dyrkbar mark.

Innenfor planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det foreligge en matjordplan som beskriver fjerning og bruk av matjorda. Matjordplanen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for nydyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens landbruksavdeling. Godkjent matjordplan skal foreligge ved førstegangsbehandling av planforslag.

Retningslinjer:

Jordloven §§ 9 og 12 (om omdisponering og deling) og jordloven § 8 (om driveplikt) gjelder i landbruksområder avsatt eller regulert til framtidig utbygging og masseuttak, inntil tiltak igangsettes i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Matjordplan skal utarbeides på bakgrunn av jordbruksfaglig/agronomisk fagkompetanse, og skal inneholde følgende:

- *Beskrivelse av matjorda i planområdet, herunder bl.a. volum, kvalitet, steininnhold m.m.*
- *Vurdering og avklaring av mottaksarealet, herunder alternativer, argumentasjon for valgt mottaksareal, eventuell søknadsplikt m.m.*
- *Beskrivelse av mottaksarealet, herunder bl.a. eierforhold, betingelser for mottak, jordkvalitet på stedet, jordprøver m.m.*
- *Bruk av matjorda fra planområdet, herunder intern bruk, godkjenning av Mattilsynet m.m.*
- *Utførelse av jordflyttingen, herunder bl.a. tidspunkt, krav til værforhold, eventuell mellomlagring, oppfølging og kvalitetssikring av flyttingen m.m.*
- *Beskrivelse av kompetansen som er brukt ved utarbeidelse av planen.*

3.10 Massehåndtering

Ved all planlegging skal gjenbruk av masser stå sentralt, fremfor tilføring av eksterne masser. I reguleringsplan skal det utarbeides bestemmelser med krav om massehåndteringsplan som redegjør for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir levert.

Innenfor planområder med mulig drivverdige råstoffressurser skal det vurderes rekkefølgekrav for utnyttning av ressursene før det tillates tiltak som vanskeliggjør framtidig råstoffutvinning.

Retningslinjer:

Bestemmelsen skal blant annet ivareta hensynet til god terrengtilpasning slik at det ikke blir nødvendig med tilføring av eksterne masser.

I byggesak gjelder samme prinsipp om gjenbruk og massebalanse, og dette må redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak.



3.11 Deponering av snø

Lagring av snø skal løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner.

Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller innenfor raviner.

3.12 Naturmangfold

(Pbl. § 11-9 nr. 6)

Tiltak som berører naturmangfold av nasjonal og vesentlig regional betydning, skal utredes.

~~Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å arbeide etter prinsippet om arealnøytralitet. Det kan kreves økologisk kompensasjon dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt eller forringes, i form av erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter.~~

~~Reguleringsplaner skal ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og naturmangfold, herunder viktige naturtyper, arter, samt økologiske funksjonsområder. Naturtyperegistrering og artsregistrering i felt skal gjøres i vekstsesong.~~

~~I planområder hvor fremmede arter er registrert, skal metode for bekjempelse av disse beskrives i reguleringsbestemmelsene.~~

~~Tiltak som kan forringe naturmangfold av nasjonal og vesentlig regional betydning tillates ikke. Tiltak som kan forringe lokalt viktig naturmangfold skal søkes unngått.~~

~~Tiltak som berører naturmangfold av nasjonal og vesentlig regional betydning, skal konsekvensutredes.~~

~~Store trær skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Dersom treet utgjør en fare for bygninger og sikkerhet, kan det gjøres unntak.~~

Retningslinjer:

Tiltak som berører naturmangfold av nasjonal og vesentlig regional betydning, krever en kartlegging av naturverdiens utbredelse og tilstand, samt hvilken innvirkning tiltaket får for naturverdiene. Kommunedelplan for naturmangfold, vedtatt 26.03.2019, skal legges til grunn for all kommunal saksbehandling, der det er relevant.–

Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned mer natur. Prinsippene fra «tiltakshierarkiet» om å unngå, redusere eller kompensere bør følges.–

Naturfaglige utredninger skal inneholde en beskrivelse av naturverdier i området, en utredning av konsekvenser for naturmangfoldet og landskapsøkologiske sammenhenger, samt hvilke naturverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Gjennom den naturfaglige utredningen skal det også registreres fremmede arter i felt, og det skal legges fram tiltak for fjerning av de fremmedlistede artene plassert i risikokategori Svært høy risiko (SE) og Høy risiko (HI).–



Med «viktige naturtyper» menes A-lokaliteter og B-lokaliteter kartlagt etter DN håndbok 13, samt naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (NiN).

Med «lokalt viktig naturmangfold» menes:

- *C-lokaliteter kartlagt etter DN håndbok 13*
- *Naturtyper med sentral økosystemfunksjon med svært lav lav lokalitetskvalitet kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (NiN).*
- *Naturverdier i Vedlegg 2 Lokalt viktige områder i kommunedelplan for naturmangfold, vedtatt 26.03.2019*

Naturmangfold av nasjonal og vesentlig regional betydning er definert i Rundskriv T 2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet. Krav om konsekvensutredning av tiltak som berører naturmangfold av nasjonal og vesentlig regional betydning innebærer ikke en ordinær konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven, men en enklere kartlegging av naturverdiens utbredelse og tilstand, samt hvilken innvirkning tiltaket får for naturverdiene.

Med «store trær» menes trær som følger NiNs definisjon av «Store trær av gitt treslag». Sikring av store trær innebærer et forbud mot felling og større beskjæring, samt at rotsonen og vanntilførselen ivaretas i planlegging og anleggsperiode.

3.13 Miljø

(Pbl. § 11-9 nr. 8)

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

Ved gjennomføring av reguleringsplaner skal planen avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking som omfatter både anleggsperioden og etter at tiltaket er gjennomført.

Retningslinjer:

Hvorvidt kommunen vil kreve miljøprogram avhenger av nærhet til viktig natur, vassdrag, samt resultatet av naturkartleggingen.

Miljøprogram bør utarbeides i henhold til seneste utgave av NS 3466:2009 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Nødvendig miljøoppfølging og -overvåking kan omfatte støy, luftkvalitet, utslipp, forurensning, avfallshåndtering, grunnforurensning, naturmangfold, mv.



3.14 Landskap

(Pbl. § 11-9 nr. 6)

Viktige landskapstrekk i Nannestad som ravinelandskap, kulturlandskap, naturlandskap med åsprofiler, landskapsilhuetter og stedstypisk vegetasjon, skal ivaretas.

Sammenhengende grønnstruktur, landskapsøkologiske funksjonsområder, samt sammenhengende grøntdrag i jordbrukslandskapet skal styrkes og ivaretas.

3.15 Utbygging i beiteområder

(Pbl. § 11-9 nr. 6)

Dersom etablert sperregjerde åpnes eller må flyttes, skal beiteområdet sikres med port/ferist, eventuelt må sperregjerde flyttes.

Fritidseiendommer tillates ikke gjerdet inn/avsperrret slik at beite og dyrenes bevegelse blir hindret.

3.16 Kulturminner og kulturmiljø

(Pbl. § 11-9 nr. 7)

For automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner gjelder kulturminnelovens generelle bestemmelser og fredningsbestemmelsene for det enkelt objekt.

For bygninger oppført før 1850 gjelder kulturminneloven § 25.

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAK-registrert og/eller som er omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen, før vedtak fattes.

Der det søkes om riving, kan kommunen gi avslag dersom søknaden gjelder bygning med bevaringsverdi, eller som ellers anses viktig i kulturmiljøet.

Retningslinjer:

Kommunedelplan for kulturminner med vedlegg, dat. 14.06.2016, og Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus – Rapport, Riksantikvaren 2021 (KULA), skal legges til grunn ved planlegging i områder med kulturminner og kulturmiljø. Kulturminnemiljøene skal bevares i så stor grad som mulig.

Alle tiltak ut over normalt vedlikehold som kan berøre automatisk fredede eller vedtaksfredede kulturminner, er søknadspliktige. Slik søknad sendes til kulturminnemyndigheten for avgjørelse.

Tiltak som berører bygninger oppført før 1850 skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse.

Saker som berører andre kulturminner som kan ha regional og/eller nasjonal verdi, skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse.



Nye byggetiltak som kan berøre kulturmiljøinteresser, skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Avstand til kulturminnet skal vektlegges.

Der det oppføres nybygg på gårdstun, skal tunuttrykket ivaretas med tradisjonell utforming, fargesetting og plassering. Nybygg skal primært bygges i tilknytning til og underordnes eksisterende bygningsmasse, eller plasseres i randsone som lar nybygget gli inn i landskapet. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart.

Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal de opprinnelige, eller eldre eksteriørmessige detaljene som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking, bevares i så stor grad som mulig. Opprinnelige bygningsdeler skal repareres framfor å skiftes ut der det er mulig og ikke innebærer uforholdsmessige kostnader.

3.17 Etablering av hybler

(Pbl. § 11-9 nr. 5)

Hyblifisering tillates.

~~Det kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp eksisterende bolig for etablering av hybel. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om oppdeling innebærer en forsvarlig utnyttelse av boligmassen og eiendommen.~~

Hyblifisering er ikke tillatt.

Retningslinjer:

~~Med hybel menes en del av den primære boenheten som deler funksjoner som kjøkken og/eller bad. Bestemmelsen refererer også til oppdeling for hybel som inneholder alle nødvendige romfunksjoner (selvstendig boenhet, se definisjon i kap. 12).~~

~~Med hyblifisering menes tilfelle der en bolig bygges om, eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.~~

~~Ved avgjørelsen av om tillatelse til oppdeling av hybler skal gis vil blant annet følgende vurderingsmomenter tillegges vekt:~~

- ~~Påvirkning på omgivelsene~~

~~Det skal gjøres en skjønnsmessig vurdering av hvilke ulemper tiltaket kan medføre for området. Blant annet skal det legges vekt på nabohensyn, om det vil medføre økt støy, trafikkbelastning, eller på annen måte påvirke omgivelsene negativt.~~

- ~~Tilgjengelig uterom~~

~~Når boligen tilrettelegges for bruk av flere personer må det vurderes om beboerne har tilstrekkelig tilgang til utearealer. Kravene til tilgjengelig uterom i kommuneplanen må oppfylles. Dersom det etableres ny boenhet vil kravet til tilgjengelig uterom økes i tråd med pkt. 6.3.~~

- ~~Bokvalitet~~

~~I vurderingen må det tas hensyn til om tiltaket gir tilstrekkelig god bokvalitet.~~



• ~~Tilgjengelig parkering~~

~~Når boligen tilrettelegges for flere beboere må det vurderes om det er tilstrekkelig med parkeringsplasser, både for sykkel og for bil. I vurderingen vektlegges boligens beliggenhet og antallet beboere som skal bebo boligen. Normalt skal hver hybel ha tilgang til én parkeringsplass.~~

~~Listen ovenfor er ikke uttømmende og også andre forhold kan få betydning ved kommunens vurdering. Det må gjøres en helhetlig vurdering av søknaden. Vurderingen er underlagt kommunens skjønn for hva som anses å være forsvarlig utnyttning av boligmassen jf. pbl. § 31-6.~~

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser

(Pbl. § 11-9 nr. 4)

Før utbygging må det være etablert:

1. Elektrisitetsforsyning.
2. Vann- og avløpsnett til og langs tomta/byggeområdet, jf. pbl. § 18-1, eventuelt privat avløpsanlegg der det er relevant. VA-nettet må ha tilstrekkelig kapasitet.
3. Adkomst fra offentlig veg fram til og langs tomta/byggeområdet, jf. pbl. § 18-1.
4. Trafikksikker skoleveg fram til barneskole og ungdomsskole (eventuelt fram til nærmeste bussholdeplass dersom området ikke har trafikksikker veg til skolen).

Før fradeling skal ovennevnte rekkefølgekrav være sikret.

4.2 Særskilte rekkefølgebestemmelser

(Pbl. § 11-9 nr. 4)

1. B26a og ~~101~~: I forbindelse med utbygging av området må oppgradering av Øyungsvegen med anleggelse av fortau, eventuell gang- og sykkelveg, videreføres fra boligområdet Harstadbekken, fram til og eventuelt langs området.
2. B50: I forbindelse med utbygging av området må gang- og sykkelveg langs planområdet på nordsiden av fv. 1611 – Preståsvegen, opparbeides.
3. B56: I forbindelse med utbygging av området må «Diagonalen» opparbeides langs planområdet.
4. B51, B52, B53, B54 og B55: I forbindelse med regulering av områdene, skal det avsettes areal til framtidig skoletomt.
5. N3: Før ytterligere utbygging kreves reguleringsplan. Det skal i reguleringsplanen innarbeides rekkefølgekrav om oppgradering av adkomstvegen, eventuelt etablering av ny adkomst.
6. N5c: Ved regulering må villtrekk og vinterbeite for hjortevilt kartlegges og ivaretas. ~~I forbindelse med utbygging må gang- og sykkelveg langs fv. 1611 – Preståsvegen, fra Piperudkrysset til Møllerstadkrysset, opparbeides.~~
7. N39c: Før området kan bygges ut med næringsbebyggelse, skal råstoffressursene utvinnes i tråd med gjeldende reguleringsplan for Herstua Grus. ~~I forbindelse med utbygging må også deler av ny vegforbindelse – «Diagonalen», opparbeides.~~
8. N45: Ved regulering må langrennsløype gjennom området, ivaretas.



9. ~~N46: I forbindelse med utbygging må gang- og sykkelveg langs fv. 1611 – Preståsvegen, fra Piperudkrysset til Møllerstadkrysset, opparbeides. I forbindelse med utbygging må langrennsløype og gang- og sykkelveg langs planområdet som grenser mot E16, opparbeides.~~
10. Innenfor enhver tids gjeldende konsesjonsområder for fjernvarme skal det i tidlig fase ved regulering/utbygging innledes dialog med konsesjonshaver om tilknytning til fjernvarme. Områdene er vist med bestemmelsesgrense i vedlagt temakart Konsesjonsområder – fjernvarme datert 01.03.2023.

5 Nåværende boligområder

(Pbl. § 11-10)

5.1 Fortetting

(Pbl. § 11-10 nr. 2)

Det tillates én enebolig med eventuelt i tillegg én selvstendig boenhet, eller én tomannsbolig per fradelt boligtomt.

5.2 Plassering av byggverk og visuelle kvaliteter

(Pbl. § 11-10 nr. 2)

Plassering av byggverk skal planlegges med hensyn til tilpassing til terreng, naturgitte forutsetninger, eksisterende bygninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.

Ved plassering av byggverk skal det også tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

Retningslinjer:

Det er tillatt å oppføre gjerde med høyde inntil 1,5 meter uten søknad. Frisiktsoner skal ivaretas.

5.3 Grad av utnyttning

(Pbl. § 11-9 nr. 5, § 11-10 nr. 2)

For uregulerte områder eller for regulerte boligområder med lavere utnyttelse, settes maksimal tillatt grad av utnyttelse til BYA = ~~30%~~ 35%.

Følgende krav til MUA gjelder:

- Tomt til enebolig skal ha MUA på min. 300 m².
- Tomt til tomannsbolig skal ha MUA på min. 200 m² pr. boenhet.
- Tomt til mikrohus skal ha MUA på min. 50 m².

Retningslinjer:

For å kunne legge til rette for gode bomiljøer som helhet og god bokvalitet for den enkelte, gjelder følgende retningslinje for minstestørrelse på tomt:

- Tomt til enebolig bør være min. 600 m².
- Tomt til tomannsbolig bør være min. 1000 m².
- Tomt til mikrohus bør være min. 200 m².



5.4 Parkering

(Pbl. § 11-9 nr. 5)

Følgende parkeringskrav gjelder dersom reguleringsplanen ikke sier noe annet:

- Enebolig/tomannsbolig: 2 p-plasser pr. boenhet, hvorav én skal være under tak.
- Selvstendig boenhet: 1 p-plass.

Ved beregning av utnyttelsesgrad skal det avsettes min. 18 m² pr. biloppstillingsplass. Det skal legges til rette for snuplass for bil på egen grunn.

Retningslinjer:

P-plass under tak må ikke oppføres samtidig med boenheten, men det skal vises i søknaden at det er plass til min. 1 p-plass under tak.

6 Framtidige boligområder

(Pbl. § 11-10)

6.1 Grad av utnytting

(Pbl. § 11-9 nr. 5, § 11-10 nr. 2)

Grad av utnytting skal vurderes konkret ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye boligområder.

Retningslinjer:

Veileder for Grad av utnytting skal legges til grunn i vurderingene.

6.2 Parkering

(Pbl. § 11-9 nr. 5)

Alle nye reguleringsplaner skal ha bestemmelser om parkeringskrav og tilrettelegging for ladeinfrastruktur.

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan:

- Bebyggelse innenfor sentrumsformål i Maura og Nannestad: ~~1,2~~ 1,6 p-plasser per boenhet.
- Terrasse- og blokkbebyggelse for øvrig: ~~1,3~~ 1,6 p-plasser per boenhet.
- Enebolig/tomannsbolig: 2 p-plasser per boenhet.
- Konsentrert småhusbebyggelse: ~~1,5~~ 2 p-plasser per boenhet.
- 5 % av alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Parkeringsbredden er minimum 2,6 meter
- ~~Det skal tilrettelegges for 2 p-plasser for sykkel per boenhet, hvorav én under tak.~~

Til hver boenhet skal min. 1 p-plass være under tak. For enebolig/tomannsbolig skal det vises plass for framtidig garasje/carport.

Endelige parkeringskrav inkludert gjesteparkering, skal framgå av vedtatt reguleringsplan.



6.3 Uteoppholdsarealer

(Pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og oppføring av nye boenheter skal følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet legges til grunn:

Bebyggelsestype	MUA pr. boenhet
Enebolig	300 m ² (privat)
Tomannsbolig	200 m ² (privat)
Selvstendig boenhet	50 m ² (privat)
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m ² , hvorav min. 25 m ² privat MUA for boenhet på bakkeplan, min. 10 m ² for øvrige boenheter
Blokk-, terrasse- og hybelhus	25 m ² , hvorav min. 7 m ² privat.

Det er kun egnet uteoppholdsareal som kan medregnes i MUA.

Arealkrav ift. MUA skal dekkes innenfor den enkelte tomt/det enkelte utbyggingsområde.

Utearealer skal utformes etter prinsippet om universell utforming, der naturgitte forutsetninger ligger til rette for dette. Utformingen skal tilpasses naturlige forhold og gi variasjon i utfordringer og stimulering for brukerne.

Det skal i regulerings saker redegjøres for hvordan utformingen er ivaretatt. Konkrete løsninger skal vises på utomhusplaner, illustrasjonsplaner eller i reguleringsplaner.

Uteoppholdsarealer skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Arealet skal være sikret mot støy, forurensning, trafikk eller annen helsefare.

Retningslinjer:

Med egnet uteoppholdsareal menes den delen av tomta som er ubebygget, og som kan benyttes til lek, opphold og rekreasjon, samt fellesarealer som kan benyttes til opphold.

Arealer som ikke kan inngå i beregning av MUA er:

- ~~Areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke kan regnes med i MUA.~~
- Areal brattere enn 1:3.
- Arealer benyttet til parkeringsplass, felles adkomst, snuplass og avfallshenting.
- ~~Areal innenfor rød eller gul støysone, jf. T-1442.~~
- ~~Balkong, takterrasse og plattning som er overbygd.~~

For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse kan overbygd balkong, takterrasse og plattning, medregnes.

Veilederen «Trygge nærmiljøer – en håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser» skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner.



6.4 Lekeplasser

(Pbl. § 11-9 nr. 5)

Type lekeplass skal vurderes i reguleringsplanarbeidet, og må ivareta variasjon i lekeapparater/aktiviteter for hele planområdet og tilstøtende områder. Lekeplassene skal være store nok og egne seg for lek og opphold, gi muligheter for ulike typer lek ved ulike årstider, kunne brukes av ulike aldersgrupper som møteplass, og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

For å skape gode bomiljøer skal kommunens representant for barn og unge medvirke i planprosessen knyttet til utforming av lekeplasser. ~~Det skal innarbeides bestemmelser om at utforming av lekeplass skal godkjennes av kommunens representant for barn og unge.~~

For regulering av 4 boenheter eller flere, skal det avsettes minst 30 m² per boenhet til lekeplass. Lekeplasser kommer i tillegg til MUA.

Retningslinjer:

Byggforsk detaljblad 381.301 (Uterom for lek og aktivitet. Planlegging) og 381.302 (Uterom for lek og aktivitet. Utforming) skal legges til grunn ved regulering og utforming av lekeplasser.

T-2/08 Om barn og planlegging, eller den til enhver tids gjeldende overordnet retningslinje, skal legges til grunn for utforming av lekeplasser.

6.5 Grøntområder

(Pbl. § 11-9 nr. 6)

Det skal avsettes grønntområder (bufferoner, fellesarealer) i reguleringsplaner for nye boligområder. Disse skal tilrettelegges som en sammenhengende grønstruktur, hvor det kan anlegges gang-/sykkelstier og skiløyper som forbinder boligområder, sentrumsfunksjoner, skoler og barnehager, og skog/utmark. Grønstrukturen skal hensynta landskapsøkologiske sammenhenger.

Stedstypisk, naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Viktige trær, trerekker, alléer og eksisterende vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved utbygging. Skog skal ikke fjernes før dette er vurdert.

Ved opparbeidelse av grønntområder, samt ved plassering av bebyggelse og ved eventuell inngjerding, skal det tas hensyn til vilttrekk, beitedyr og allmennhetens ferdsel.

Turdrag, grønntområder og bufferoner skal ha en bredde på minimum 15 meter. Bredden tilpasses gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

Retningslinjer:

Hensikten med bruken av grønntområdene skal spesifiseres i planbeskrivelse og skjøtselsplan eventuelt utarbeides.

Hva som anses som viktige trær, trerekker og alléer skal kartlegges som en del av reguleringsplanarbeidet. Arter som eik, lind, alm, ask, bøk, og furu kan bli gamle og vil i mange sammenhenger regnes som mer verdifulle enn bjørk, selje og rogn, som ikke blir så gamle. Men det avhenger også av miljøet rundt. En stor flott bjørk kan skille seg ut og være verdifull. Rogn er i mange deler av landet



~~vårt et verdifullt tre som brukes til trekker og alléer. Et sjeldent treslag i et område regnes gjerne som mer verdifullt og bør registreres slik at det kan gjøres en vurdering om det skal bevares.~~

6.6 Mikrohus

(Pbl. § 11-10 nr. 2)

Mikrohus tillates kun oppført innenfor områder hvor boligtypen er særskilt angitt i reguleringsplan.

Retningslinjer:

Mikrohus er definert som en frittliggende boligbygning inntil 30 m² BRA med én boenhet i én etasje uten kjeller som ikke på noe punkt overstiger en høyde på 4,5 meter over bakken.

Hensikten med bestemmelsen er å hindre fradeling av mindre grunneiendommer for oppføring av mikrohus, samt oppføring av mikrohus på ubebygde eiendommer. Hensikten med bestemmelsen er ikke å hindre oppføring av mikrohus, men sørge for at plassering av en så spesiell boligtype skal være en veloverveid avgjørelse. Mikrohus hører inn under bygningskode 111 Enebolig. Det er kun tillatt med én enebolig per tomt, og det vil derfor ikke være anledning til å plassere mikrohus på en allerede bebygd eiendom.

7 Spredt boligbebyggelse i LNF

(Pbl. § 11-9 nr. 5, § 11-11 nr. 2)

7.1 Ny boligbebyggelse

De aktuelle områdene er: Åsgreina nord (1-3), Vålaugsmoen/Gamle Hadelandsveg (4-16) og Sandsnesseter (17).

Samlet innenfor disse områdene tillates det oppført \geq 10 eneboliger per kalenderår. Boligen kan i tillegg ha én tilknyttet selvstendig boenhet. Fradeling av nye tomter er ikke tillatt.

Før utbygging må det redegjøres for at dyrka og dyrkbar mark, og kartlagt naturmangfold ikke bygges ned.

Rekkefølgekravene i 4.1. gjelder, bortsett fra pkt. 4.

7.2 Utforming av boligtomt

(Pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved bygging av enebolig gjelder følgende krav:

- Grad av utnytting = ~~30~~ 35 % BYA.
- 2 p-plasser, hvorav minimum én under tak.
- Snuplass for bil på egen grunn.
- MUA = 300 m²

+



Retningslinjer:

For å kunne legge til rette for gode bomiljøer som helhet og god bokvalitet for den enkelte, gjelder følgende retningslinje for minstestørrelse på tomt:

- Tomt for oppføring av ny enebolig bør være min. 600 m².

P-plass under tak må ikke oppføres samtidig med boenheten, men det skal vises i søknaden at det er plass til min. 1 p-plass under tak.

8 Fritidsboliger

8.1 Nåværende fritidsboliger

(Pbl. § 11-9 nr. 5)

~~For nåværende fritidsboliger gjelder maks utnyttelsesgrad på 150 m² BRA, inkl. uthus, garasje og lignende tiltak. Tillatt grad av utnytting er BYA = 30 %.~~

For nåværende fritidseiendommer med høyere utnyttelse, tillates ikke ytterligere utnyttelse.

Oppføring av ny fritidsbolig som følge av at eksisterende fritidsbolig har brent ned, er tillatt. Ny fritidsbolig må oppføres senest 5 år etter brann.

Retningslinjer:

~~Både utnyttelsesgrad i maks BRA og BYA% gjelder. Utbygging kan begrenses både på bakgrunn av bruksareal og utnyttelse av tomtearealet. Fritidsboliger er ofte plassert i LNF-områder eller i nærhet til vassdrag, hvor utbygging skal begrenses.~~

8.2 Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig

Søknad om bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig innenfor LNF, tillates under forutsetning av godkjente løsninger for vei, vann, avløp og strøm. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig i LNF er ikke tillatt.

Retningslinjer:

~~Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig innenfor LNF anses som etablering av ny boenhet, og dette er ikke tillatt etter pkt. 10.1.~~

~~Søknad om bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig innenfor LNF krever derfor søknad om dispensasjon etter pbl. § 19-2. I en slik søknad skal blant annet følgende kriterier vektlegges som fordeler:~~

- ~~Eiendommen ligger i et område som overveiende består av helårsbebyggelse.~~
- ~~Eiendommen ligger ikke i støyutsatte områder, i naturvernområde eller i hensynssone.~~
- ~~Bruksendringen gir ikke negative konsekvenser for landskaps- eller miljøverdier.~~

~~Rekkefølgekrav i pkt. 4.1 må være oppfylt.~~



9 Næringsformål

(Pbl. § 11-10)

9.1 Parkeringskrav

(Pbl. § 11-9 nr. 5)

Parkeringskrav skal vurderes i reguleringsplanarbeidet og være tilpasset næringen som skal drives i det aktuelle området. Det skal vurderes tilrettelagt for offentlige el-ladeplasser ved regulering av næringsområder.

Parkeringsplasser skal dekket innenfor de respektive byggeområdene.

Det skal avsettes min. 0,8 ~~0,5~~ og maks 1,5 p-plasser per 100 m² næringsareal.

9.2 Utforming av næringsområder

(Pbl. § 11-9 nr. 5, § 11-10 nr. 2)

Grad av utnytting skal vurderes i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. For eksisterende, uregulerte næringsområder tillates en grad av utnytting på BYA = 40 %.

Type næringsvirksomhet innenfor det enkelte næringsområde, skal avklares gjennom reguleringsplan.

Bygningers høyde skal tilpasses og trappes ned mot tilgrensende områder/bebyggelse for å bidra til at næringsbebyggelse ikke får en dominerende virkning.

Retningslinjer:

Generelt tillates ikke kommersiell parkeringsvirksomhet innenfor næringsområder.

9.3 Grøntområder

(Pbl. § 11-9 nr. 6)

I ytterkant av næringsområdene skal det reguleres inn grønnstruktur med tilstrekkelig bredde og kvalitet.

Bevaring av eksisterende vegetasjon i ytterkant av næringsområdene skal vurderes i planarbeid.

I tillegg til vegetasjonsbelte/buffer skal det avsettes 10 % grøntareal innenfor hver enkelt tomt.

Mot dyrka mark skal vegetasjonsbeltet ha en bredde på minimum 15 meter. Bredden tilpasses gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

Retningslinjer:

Hensikten med grønnstruktur er å skape nødvendig buffer, unngå å legge press på dyrka/dyrkbar mark, skjerm mot innsyn, dempe fasader, samt ivareta vilttrekk og ferdsl for allmennheten.



10 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

(Pbl. § 11-11)

10.1 Tillatte tiltak

(Pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

Bebyggelse og tiltak som er nødvendige for landbruk, natur og friluft, samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er tillatt. Plassering av bebyggelse på dyrka eller dyrkbar mark bør unngås så fremt det finnes alternative plasseringer. ~~Plassering av bebyggelse på dyrka eller dyrkbar mark skal ikke forekomme, bortsett fra der det ikke finnes alternative plasseringer.~~

Annen næringsvirksomhet enn selve gårdsdriften, er tillatt med utgangspunkt i gårdens etablerte bygningsmasse og definert gårdstun.

Oppføring av ny boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål.

Oppføring av kårbolig kan tillates der eier kan dokumentere et behov for det basert på gårdens ressursgrunnlag. Oppføring av kårbolig skal skje i tilknytning til tunet. Kårbolig som ligger på tunet, kan ikke fradeles.

Korntørke og lignende kan oppføres med inntil 15 meters høyde.

For øvrig kan følgende tiltak gjennomføres i LNF-områder:

- Etablering av mindre VA-anlegg.
- Hydrotekniske anlegg i landbruket.
- Naturvennlige tilretteleggingstiltak for friluftsliv/rekreasjon for allmennheten etter godkjenning av kommunen.
- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- Restaurering av demninger.
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg.
- Tiltak ved flom- og erosjonssikring.
- Oppføring av nettstasjoner og andre lignende tekniske anlegg.

Retningslinjer:

Veilederen Garden som ressurs, H-2401 (2017), er veiledende i vurderingen av om et tiltak kan tillates.

For å kunne dokumentere behov for kårbolig, skal følgende kriterier legges til grunn:

- *Kårboligen skal være nødvendig av hensyn til drift av gården.*
- *Kårboligen skal bidra til jevn drift i forbindelse med generasjonsskifte.*
- *Typiske hensyn som tilsier behov for kårbolig er dyrehold av større omfang, og behov for kontinuerlig tilsyn til gården.*



10.2 Eksisterende boligtomter

(Pbl. § 11-11 nr. 2)

På eiendommer med eksisterende bolig tillates følgende:

- a. Oppføring av mindre tiltak, samt etablering av én selvstendig boenhet i tillegg til eksisterende enebolig.
- b. Oppføring av ny boenhet som følge av at eksisterende boenhet har brent ned. Ny bolig må oppføres senest 5 år etter brann.
- c. Oppføring av ny bolig som følge av at eksisterende bolig har forfalt slik at det vil kreve uforholdsmessige kostnader å rehabilitere boligen.
- d. Etablering av VA-anlegg.

Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende boligtomter i LNF er BYA = 30 %.

Retningslinjer:

Denne bestemmelsen gjelder ikke for landbrukseiendommer/gårdstun.

Til bokstav a;

Med mindre tiltak menes tiltak som omfattes av pbl. §§ 20-4 og 20-5, typisk tilbygg, påbygg, garasjer m.m.

Til bokstav c;

Boligens tilstand skal dokumenteres med tilstandsrapport. Tilstandsrapport kan erstattes med billedokumentasjon der det er åpenbart at boligen er i slik stand som beskrevet over. Ved bevaringsverdige bygg, må det utarbeides en bygningsantikvarisk tilstandsrapport av foretak med særskilt kompetanse med bevaring av bygg.

10.3 Tiltak innenfor Markagrensa

Marka er LNF-område etter plan- og bygningsloven (jf. *Markaloven*). Bygge- og anleggstiltak er forbudt (pbl. § 1-6). Forbudet omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i pbl. § 1-3 annet ledd, eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd, i samme lov. Forbudet gjelder heller ikke etablering av vannbehandlingsanlegg eller restaurering av dammer og lignende.

Retningslinjer:

Etablering av stier og løyper krever tillatelse fra kommunen etter Markaloven.

Anleggelse av større løyper krever tillatelse fra kommunen og reguleringsplan etter plan- og bygningsloven (jf. pbl §12-1).



11 Hensynssoner

(Pbl. § 11-8)

11.1 Transformasjonsområder

(Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e)

Innenfor transformasjonsområdene H820_1-11 må det foreligge en reguleringsplan for det enkelte området, før fradeling og utbygging av nye boliger tillates. Mindre tiltak på eksisterende boligeiendommer er tillatt.

Retningslinjer:

Med mindre tiltak menes tiltak som omfattes av pbl. §§ 20-4 og 20-5, typisk tilbygg, påbygg, garasjer m.m.

11.2 Kartlagte kvikkleiresoner (H310_1) og marin grense (H310_2)

(Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan innenfor hensynssonene skal område stabiliteten være dokumentert som sikker. Dokumentasjon skal utarbeides av fagkyndig geoteknisk foretak.

Kartlagte kvikkleiresoner og marin grense fremgår av **vedlagte temakart datert 01.03.2023**.

Retningslinjer:

Innenfor kartlagte kvikkleiresoner er det påvist reell fare for kvikkleireskred, men de omfatter kun større soner og områder som kan skli ut (løsneområder). Det kan være forekomster av andre, mindre kvikkleiresoner og utløpsområder for skred utenfor hensynssonene.

Utenfor de kartlagte kvikkleiresonene er marin grense (ca. 200 moh.) brukt som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire.

Dokumentasjonen skal tilfredsstillende kravene i Byggteknisk forskrift § 7-3 og NVEs veileder 1/2019-Sikkerhet mot kvikkleireskred, eller til enhver tids gjeldende forskrift/veileder.

Der det ikke foreligger reguleringsplan, eller om dokumentasjon på sikker byggegrunn er utdatert, skal område stabiliteten dokumenteres som sikker i forbindelse med byggesøknad.

11.3 Flomfare – (H320)

(Pbl. § 11-9 nr. 3, 5, 6 og 8)

Aktsomhetsområde for flom er vist i **vedlagt temakart datert 13.05.2024**. Innenfor disse områdene må reell flom- og erosjonsfare jf. *Byggteknisk forskrift § 7.2*, utredes senest på reguleringsplannivå. Om det ikke er gjort, må sikkerhet mot flom og erosjon være dokumentert før tiltak igangsettes. Det skal blant annet vurderes fare for skade på grunn av begrenset kapasitet på bruer, kulverter, bekkelukninger og andre anlegg.

Retningslinjer:

På flate elve- og bekkesletter kan flom ha større utstrekning som må hensyntas.



NVEs veileder 2/2011 – Flaum og skredfare i arealplanar legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner.

11.4 Flystøysoner (H210, H220) og støy fra Forsvaret (H210, H220)

(Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

Det er tillatt med etablering av nye boenheter innenfor gule støysoner. ~~Det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor LNF og områder avsatt til byggeformål.~~

Unntak:

Innenfor gul flystøysoner gjelder følgende unntak:

- ~~• Fortetting innenfor Løken I og II.~~
- ~~• Rehabilitering og oppføring av ny boenhet som følge av at eksisterende boenhet har forfalt/brent.~~
- ~~• Etablering av selvstendig boenhet.~~
- ~~• Oppføring av kårbølig.~~

Innenfor rød flystøysoner H210 (Kneppfeltet, samt bebygde boligeiendommer innenfor K3) er det ikke tillatt med nye boenheter. Følgende unntak gjelder:

- Oppføring av tilbygg, påbygg, garasje og uthus, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Krav ift. innendørs støy gjelder uansett.

Retningslinjer:

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn ved vurderingene.

11.5 Bygge- og høyderestriksjoner rundt flyplassen – (H190)

(Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

Innenfor restriksjonsområdet gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter på restriksjonsplan for Oslo Lufthavn. Bygge- og høyderestriksjoner fremgår av **vedlagt temakart datert 04.09.2019 og 05.11.2019.**

Retningslinjer:

Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli utført av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor restriksjonsområdet skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet og/eller i bestemmelsene i planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflaten.

Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor/Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning.

Ved søknad om oppføring av nye bygninger og anlegg som bryter koter, skal det foreligge en radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.



Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over vestre rullebane som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

11.6 Hensynssoner for nettanlegg – H370_1 og 2

(Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

Hensynssonene viser sentral- og regionalnettets luftledninger. Hensikten er å ivareta sikkerheten for personer og materielle verdier. Tiltak som berører hensynssonene må vurderes nærmere, bl.a. i samråd med netteier.

11.7 Nedslagsfelt for drikkevann – H110

(Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

Innenfor vanntilsigsområde er det forbud mot tiltak og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevann, jf. *Plan- og bygningsloven § 1- 6 og Drikkevannsforskriften § 4.*

Dette gjelder vanntilsigsområde for Bjertnessjøen, Gimilvann, Harstadtjernet og Hurdalsjøen.

I Harstadtjernet er bading forbudt.

11.8 Område for grunnvannsforsyning – H120

(Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

Innenfor område for grunnvannsforsyning er det forbud mot tiltak og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av grunnvannet med tanke på områdets fremtidige bruk som drikkevann, jf. *Plan- og bygningsloven § 1- 6 og Drikkevannsforskriften § 4.*

Dette gjelder vanntilsigsområde for Nordmoen.



11.9 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven – H720

(Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c)

I Nannestad er 9 områder vernet etter naturvernloven. Disse ligger dels også i nabokommuner. Innenfor disse områdene gjelder tilhørende forskrifter. Områdene er:

Gjerimåsan naturreservat, H720_1	Forskrift: FOR-2015-12-11-1516
Romerike landskapsvernområde, H720_2	Forskrift: FOR-1985-11-01-1943
Aurmoen landskapsvernområde, H720_3	Forskrift: FOR-1999-12-17-1423
Snellingsrøysene og Skotjernfjellet naturreservat, H720_4	Forskrift: FOR-2017-12-15-2069
Marifjell naturreservat, H720_5	Forskrift: FOR-2008-12-19-1450
Prestegarden naturreservat, H720_6	Forskrift: FOR-2023-06-20-1049
Rudskampen og Råbjørn naturreservat, H720_7	Forskrift: FOR-2015-03-20-238
Styggdalen naturreservat, H720_8	Forskrift: FOR-2017-12-15-2068
Pipra og Storrsjøhøgda naturreservat, H720_9	Forskrift: FOR-2018-12-14-1942
Kringler naturreservat, H720_10	Forskrift: FOR-2023-06-20-1050

11.10 Nærfriluftsliv – H530

(Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c)

Følgende nærfriluftsområder er spesielt innarbeidet i planen:

- Nærfriluftsområder Nannestad (H530_1, 6 og 7)
- Nærfriluftsområder Maura (H530_2 og 3)
- Nærfriluftsområde Eltonåsen (H530_4)
- Nærfriluftsområde Kringler-Slattum (H530_5)

Nærfriluftsområdene er viktige områder innenfor tettstedene og skal bevares. Det er, etter grunneiers tillatelse, tillatt å gjøre tiltak for å tilrettelegge for rekreasjon og friluftsliv.

Innenfor planens nærfriluftsområder skal hensynssonen ikke være til hinder for nydyrking, beiting eller skogsdrift.

11.11 Kulturmiljø – H570_1-16 og H570_17

(Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c)

Delområder med interessante kulturminnemiljøer i *Kommunedelplan for kulturminner* med vedlegg, dat. 14.06.2016, er lagt inn som hensynssoner og fremgår av **vedlagt temakart datert 01.03.2023**.

H570_17 (Nannestad kirke øst) er et område med høyt potensial for funn av arkeologiske kulturminner.

Retningslinjer:

Ved alle tiltak innenfor H570_17 er det krav om arkeologiske registreringer. Fylkeskommunen må varsles om alle tiltak som medfører inngrep i grunnen.

Se pkt. 3.17 for generelle bestemmelser om tiltak som berører kulturminner og kulturmiljø.



11.12 Utvalgte kulturlandskap (UKL) – H510

(Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c)

«Øya – Nordre Eik» ble i 2009 utpekt som utvalgt kulturlandskap i Akershus. Arealavgrensningen for området framgår på plankartet.

Retningslinjer:

Det er utarbeidet en forvaltningsplan for området som beskriver langsiktige målsettinger for istandsetting og skjøtsel av kulturlandskapet, og som er retningsgivende for arbeidet i området.

11.13 Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA) – H570_18

(Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c)

Hensynssonen skal ivareta kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

Hensynssonen omfatter del av område kalt Kringler-Hovin som inngår i KULA-registeret jf. Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus, Rapport, Riksantikvaren 2021. Omfanget framgår av **vedlagt temakart datert 01.03.2023**.

Retningslinjer:

Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Fortsatt landbruksdrift på jordbruksarealene og beiting i ravinene er vesentlig for å ivareta landskapets karakter.

Innenfor hensynssonen skal tiltak underordne seg kulturlandskapet som helhet. Ved søknad om tiltak innenfor kulturlandskapet skal fjernvirkning og tiltakets påvirkning på viktige kulturmiljøer og landskap vurderes. Tiltak skal tilpasses landskapets karakter i materialbruk og skala. Det skal særlig tas hensyn til følgende forhold:

- Bakkeplanering, massemtak og lignende bør unngås.*
- Bebyggelse og struktur på gårdstun og plasser bør beholdes.*
- Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.*
- Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter bør ivaretas, slik som gravhauger, og gravfelt, gamle veier og alleer.*
- Kirkene og middelalderkirkestedene bør beholde en framtrødende plass i jordbrukslandskapet*

11.14 Fareområde skytebane – H360

Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.



12 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- *Avfallsdeponi*: deponier for farlig avfall, ordinært avfall eller inert avfall, etter tillatelse fra Statsforvalter og Miljødirektoratet.
- *Blokkbebyggelse*:
 - *Lavblokk*: bygning med fire eller flere boenheter, inntil tre etasjer.
 - *Høyblokk*: bygning med fire eller flere boenheter med mer enn tre etasjer.
- *Blå-grønn faktor*: blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i byggesaker. Dette bidrar til uterom tilrettelagt for vannhåndtering, vegetasjon og biodiversitet.
- *Enebolig*: frittliggende bygning som er beregnet på én husstand.
- *Frittliggende bebyggelse*: eneboliger, og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.
- *Grønn grense*: viser langsiktig utbyggingsgrense, med hovedvekt på avstand til skole og sentrumsfunksjoner, og vern av dyrka og dyrkbar jord. Grønn grense er ikke juridisk bindende, men viser framtidig utviklingsretning for prioritert tettsted i et 50-års perspektiv.
- *Hybel*: en del av den primære boenheten som deler funksjoner som kjøkken og/eller bad.
- *Hybelhus*: hus eller blokk med enkeltrom til utleie hvor beboerne deler kjøkken og/eller bad.
- *Hyblifisering*: tilfelle der en bolig bygges om, eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.
- *Hydrotekniske anlegg i landbruket*: Hydrotekniske tiltak omfatter rørgrøfting og annen drenering, lukningsanlegg og kummer.
- *Konsentrert småhusbebyggelse*: småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.
- *Kårbolig*: et ekstra bolighus på gården.
- *Massedeponi*: mottakssted for deponering av ikke-forurensede jord- og steinmasser.
- *Mikrohus*: frittliggende boenhet til boligformål på inntil 30 m² BRA med én etasje uten kjeller og med maksimal høyde på 4,5 meter over bakken.
- *Mindre tiltak*: tiltak som omfattes av pbl. §§ 20-4 og 20-5.
- *Nærfriluftsområde*: allment tilgjengelige arealer eller fellesarealer ved boligbebyggelse for fysisk aktivitet, møteplasser for barn og voksne, lek og rekreasjon.
- *Reguleringsplan*: område- og/eller detaljregulering av et område med tilhørende bestemmelser.
- *Selvstendig boenhet*: del av bygning som inneholder alle nødvendige romfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad med dusj og toalett, og som har egen inngang. Inngang via hovedbruksenhetens rom for kommunikasjon (eks. trapp, gang) regnes også som egen inngang. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til bygningen for øvrig. Definisjonen gjelder for både nybygg og eksisterende bygg, men har ikke tilbakevirkende kraft. En selvstendig boenhet kan ikke være over 80 m². Selvstendig boenhet som ikke er del av bolig kan maksimalt være 50 m².
- *Terrassehus*: bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt.
- *Tomannsbolig*: frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- *Årssikker vannføring*: vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt.