

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
13/22	Formannskapet	24.02.2022
13/22	Kommunestyret	08.03.2022

Revisjon av kommuneplanens arealdel - Kommuneplanbestemmelser

Innstilling fra Formannskapet - 24.02.2022 - 13/22

Følgende endringer i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel legges til grunn for det videre arbeidet med revisjonen:

Kapittel	Innstilling
Kapittel 1	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 2	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 3	Ingen endringer forslått
Kapittel 4	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 5	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 6	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 7	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 8	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Del 2, 3 og 4	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg

Formannskapet 24.02.2022:

Behandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapetets innstilling til kommunestyret.

FSK- 13/22 Vedtak:

Følgende endringer i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel legges til grunn for det

videre arbeidet med revisjonen:

Kapittel	Innstilling
Kapittel 1	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 2	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 3	Ingen endringer forslått
Kapittel 4	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 5	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 6	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 7	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 8	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Del 2, 3 og 4	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg

Kommunestyret 08.03.2022:

Behandling:

Endringsforslag, foreslått av Andreas Ensrud, Senterpartiet

Tredje avsnitt i kapittel 5.4 endres til:

Lokalisering av ny bebyggelse, adkomst eller avløpsanlegg i LNF-områder skal:

- Ligge innenfor sonegrense LNF-spredd boligbygging, jfr. vedlegg.
- Ikke ligge på dyrket mark.
- Ikke være lokalisert i hensynssoner langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med kontinuerlig tilløp (helårsvannføring).
- Ikke være lokalisert i hensynssone for kulturminner og tiltaket skal ikke skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Ikke være lokalisert i hensynssone for bevaring av naturmiljø og tiltaket skal ikke på annen måte berøre områder med utvalgte naturtyper eller arter.

Lokalisering av ny bebyggelse i LNF-områder skal:

- Ikke ligge i hensynssone høgspenst der magnetfeltet overstiger 0,4 mikrotesla.
- Ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging støyretningslinje T-1442 (2012).
- Ha en lokalitet der vegen mellom skole og bolig eller mellom bolig og nærmeste busstoppested ikke er definert som trafikkfarlig av kommunen – med hjemmel i opplæringsloven.

Boligbygg bør ligge minst 15 m fra dyrka eller dyrkbar mark

Endringsforslag §2.2.2 Parkeringskrav - om sykkelparkering, foreslått av Nils Erik Mossing, Arbeiderpartiet

Sykkelparkering: Ved ny blokkbebyggelse skal det etableres sykkelparkering, minst to plasser per boenhet.

Det bør legges til rette for innelåst sykkelparkering både for sykler og sykkelvogner, fortrinnsvis under tak.

Endringsforslag, foreslått av Torbjørg Raastad, SenterpartietUavhengig

1. §5.4 tas ut da den er overflødig og de øvrige bestemmelser om tillatelse til inntil 3 boliger årlig fjernes fra teksten. Grensen på 30 m fra dyrket mark fastholdes. Avstandskravet til driftsbygninger skal beholdes.
2. §8.1.6: Ved planlegging av tiltak må ledningen kartlegges og påvises av ledningens eier.
3. §2.2.3.4: Administrasjonen innarbeider retningslinjer for oppsetting av solcellepaneler.
4. Dersom punkt 1 ikke blir vedtatt: Del 3, punkt 2 strykes.

Torbjørg Raastads endringsforslag punkt 1 falt med 21 stemmer mot tre stemmer.

Følgende stemte for: Victoria Gaarder (R), Børre Vannebo (SV) og Torbjørg Raastad (uavh).
Følgende stemte mot: Line Biagio Solvang (H), Line Jorung (H), Ole Gustav Morstad (H), Lasse Lehre (H), Olaf Haakenstad (AP), Andreas Ensrud (SP), Geir André Olsen (AP), Gunnar Meltzer (FRP), Hanne Gabrielsen (AP), Harald Tyrdal (AP), Jenny Mette Høiby (SP), Karina Elise Ødegård (MDG), Liv-Jorunn Bogfjellmo Haug (AP), Marthe Grina (SP), Nils Erik Mossing (AP), Renate Michaelsen (AP), Terje Vestby (AP), Thor Sparby (AP), Trond Myhre (FRP), Vibeke Engerdalen (AP) og Halvor Bratlie (SP).

Torbjørg Raastads endringsforslag punkt 2 falt med 10 stemmer mot 14 stemmer.

Følgende stemte for: Torbjørg Raastad (uavh), Geir André Olsen (AP), Gunnar Meltzer (FRP), Halvor Bratlie (SP), Line Biagio Solvang (H), Line Jorung (H), Ole Gustav Morstad (H), Lasse Lehre (H), Olaf Haakenstad (AP) og Trond Myhre (FRP).

Følgende stemte mot: Børre Vannebo (SV), Andreas Ensrud (SP), Victoria Gaarder (R), Hanne Gabrielsen (AP), Harald Tyrdal (AP), Jenny Mette Høiby (SP), Karina Elise Ødegård (MDG), Liv-Jorunn Bogfjellmo Haug (AP), Marthe Grina (SP), Nils Erik Mossing (AP), Renate Michaelsen (AP), Terje Vestby (AP), Thor Sparby (AP) og Vibeke Engerdalen (AP).

Torbjørg Raastads endringsforslag punkt 3 ble vedtatt med 15 stemmer mot 9 stemmer.

Følgende stemte for: Torbjørg Raastad (uavh), Børre Vannebo (SV), Andreas Ensrud (SP), Hanne Gabrielsen (AP), Harald Tyrdal (AP), Jenny Mette Høiby (SP), Karina Elise Ødegård (MDG), Gunnar Meltzer (FRP), Terje Vestby (AP), Line Biagio Solvang (H), Line Jorung (H), Ole Gustav Morstad (H), Lasse Lehre (H), Olaf Haakenstad (AP) og Trond Myhre (FRP).

Følgende stemte mot: Geir André Olsen (AP), Halvor Bratlie (SP), Liv-Jorunn Bogfjellmo Haug (AP), Marthe Grina (SP), Nils Erik Mossing (AP), Thor Sparby (AP), Victoria Gaarder (R), Renate Michaelsen (AP) og Vibeke Engerdalen (AP).

Andreas Ensruds endringsforslag ble vedtatt med 24 stemmer mot en stemme.

Følgende stemte for: Line Biagio Solvang (H), Line Jorung (H), Ole Gustav Morstad (H), Lasse Lehre (H), Olaf Haakenstad (AP), Andreas Ensrud (SP), Geir André Olsen (AP), Gunnar Meltzer (FRP), Hanne Gabrielsen (AP), Harald Tyrdal (AP), Jenny Mette Høiby (SP), Karina Elise Ødegård (MDG), Liv-Jorunn Bogfjellmo Haug (AP), Marthe Grina (SP), Nils Erik Mossing (AP), Renate Michaelsen (AP), Terje Vestby (AP), Thor Sparby (AP), Trond Myhre (FRP), Vibeke Engerdalen (AP), Victoria Gaarder (R), Børre Vannebo (SV), Torbjørg Raastad (uavh) og Halvor Bratlie (SP).

Følgende stemte mot: Karina Elise Ødegård (MDG)

Nils Erik Mossings endringsforslag ble enstemmig vedtatt.
Formannskapetets innstilling med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

KST- 13/22 Vedtak:

Følgende endringer i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel legges til grunn for det videre arbeidet med revisjonen:

Kapittel	Innstilling
Kapittel 1	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 2	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 3	Ingen endringer forslått
Kapittel 4	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 5	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 6	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 7	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 8	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Del 2, 3 og 4	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg

med følgende endringer:

1. Tredje avsnitt i kapittel 5.4 endres til:

Lokalisering av ny bebyggelse, adkomst eller avløpsanlegg i LNF-områder skal:

- Ligge innenfor sonegrense LNF-spredd boligbygging, jfr. vedlegg.
- Ikke ligge på dyrket mark.
- Ikke være lokalisert i hensynssoner langs vassdrag slik disse er vist på plankartet eller i 50-meterssonen til bekker og elver med kontinuerlig tilløp (helårsvannføring).
- Ikke være lokalisert i hensynssone for kulturminner og tiltaket skal ikke skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Ikke være lokalisert i hensynssone for bevaring av naturmiljø og tiltaket skal ikke på annen måte berøre områder med utvalgte naturtyper eller arter.

Lokalisering av ny bebyggelse i LNF-områder skal:

- Ikke ligge i hensynssone høgspent der magnetfeltet overstiger 0,4 mikrottesla.
- Ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging støyretningslinje T-1442 (2012).
- Ha en lokalitet der vegen mellom skole og bolig eller mellom bolig og nærmeste busstoppested ikke er definert som trafikkfarlig av kommunen – med hjemmel i opplæringsloven.

Boligbygg bør ligge minst 15 m fra dyrka eller dyrkbar mark

2. Sykkelparkering: Ved ny blokkbebyggelse skal det etableres sykkelparkering, minst to plasser per boenhet.

Det bør legges til rette for innelåst sykkelparkering både for sykler og sykkelvogner, fortrinnsvis under tak.

3. §2.2.3.4: Administrasjonen innarbeider retningslinjer for oppsetting av solcellepaneler.

Kommunedirektørens innstilling:

Følgende endringer i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel legges til grunn for det videre arbeidet med revisjonen:

Kapittel	Innstilling
Kapittel 1	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 2	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 3	Ingen endringer forslått
Kapittel 4	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 5	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 6	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 7	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 8	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg
Del 2, 3 og 4	Vedtas ihht. saksframstilling og vedlegg

Sammendrag:

Denne saken er den del av revisjonen av kommuneplanenes arealdel. Kommunestyret vedtok 7. januar 2021 planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel.

Bestemmelsene behandles i egen sak for å gjøre prosessen oversiktlig. I saken foreslås det å behandle kapittel for kapittel da antallet foreslåtte endringer er betydelig.

Hovedgrepene i planen er en fornying av bestemmelsene. Hovedgrepene i planen er endringer i unntak fra plankrav for boligbygg, og antall boliger på en tomt, avstandskrav til dyrket mark og tillatt spredt boligbygging. Videre hovedgrep er kobling til arealstrategi i samfunnsdelen og tillatt handel i tettstedene. I tillegg gjøres det viktige grep knyttet til håndtering av overvann og bruk av hensynssoner.

Etter behandling av bestemmelsene vil konsekvensutredningene bli behandlet i egen sak før det fremmes forslag til ny arealplan.

Saksutredning:

Denne saken er den del av revisjonen av kommuneplanenes arealdel. Kommunestyret vedtok 7. januar 2021 planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel. Lunner kommune har invitert til arealinnspill som del av revisjonsarbeidet, og har gjennomført politisk behandling av siling av disse arealinnspillene. Kommunestyret behandlet silingssaken 6. mai. 2021. Kommunen har nå konsekvensutredet innspillene kommunestyret ønsket å inkludere i kommuneplanprosessen. I tillegg er planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel gjennomgått i administrativ tverrfaglig gruppe (Planteam, bestående av plan, byggesak, naturforvaltning og bo- og næringsrådgiver), landbrukskontoret mfl..

Hensikten med denne saken er å legge til rette for politisk medvirkning i revisjonsarbeidet. Revisjon av kommuneplanens arealdel er et omfattende arbeid, og denne saken er en måte

å dele opp arbeidet i mindre deler. På denne måten blir det flere anledninger til å påvirke innholdet i kommuneplanen.

Gjennomgangen av kommuneplanbestemmelsen i denne saken viser status og vurderinger for endringer i bestemmelsene. Den tar bare for seg de delene av bestemmelsene hvor administrasjonen vurderer at det er aktuelt med endringer av bestemmelsene.

Gjennomgangen tar ikke for seg tilpasning av ordlyd uten innholdsmessig betydning, rene oppdatering av lov-referanser, eller endringer som utelukkende går på struktur i bestemmelsene.

I tillegg til å ha gjort egne vurderinger mht. erfaringer med kommuneplanen har administrasjonen også sett til nyere kommuneplaner i andre kommuner. Det er sett nærmere på kommuneplanene for Hamar, Nannestad, Gran og Nittedal. Disse er i noen grad bygget med ulik struktur, men de bygger på samme lovverk. Hamar hadde en relativt ny kommuneplan som tidlig ble løftet fram som en modell det var ønskelig å strekke seg etter. Gran kommune har også relativt ny kommuneplan. Det er felles landbrukskontor for Gran, Jevnaker, Lunner og Nittedal. Spesielt for kapittel 5 om LNF arealer kan det være hensiktsmessig å vurdere likelydende bestemmelser. Nittedal ble sett til flere ganger da kommunen lå i tidligere Akershus fylke, og har hatt det samme regionale planverket Lunner har blitt oppfordret til å se til etter overføringen til Viken. Nannestad er også sett til da det er en vekstkommune i nærheten av Lunner, og har vært en del av Akershus.

Gjennomgang av bestemmelsene

Kapittel 1 – Generelle bestemmelser

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§1 Generelle bestemmelser	Det er behov for å oppdatere plankartet, som dateres tilsvarende. Det er behov for å klargjøre at driveplikten etter jordlovens §8 gjelder fram til omregulert dyrket mark er tatt i bruk til annet formål. Det foreslås å legge til tekst om dette etter setningen i forholdet til jordloven.	Tillegg til slutt i bestemmelsen: « <i>Jordlovens § 8 om driveplikt gjelder inntil området tas i bruk til regulert formål.</i> »
§1.1 Utbyggingsavtaler	Viktig rettslig grunnlag for å kunne ha utbyggingsavtaler. Bestemmelsen har fungert godt og kan i hovedsak videreføres. Lovhjemmelen må oppdateres til å inkludere PBL kap 17. §1.1 andre og tredje ledd: Det er ikke behov for å regulere bolig og næring hver for seg. Behovet for utbyggingsavtale vurderes av kommunedirektøren i femte ledd.	Det er behov for å oppdatere første avsnitt med lov-referanser til PBL kap 17. Stryke: « <i>jf. kommune- styrevedtak 45/06 av 29.6.2006 og pbl § 17-2.</i> » Andre og tredje ledd erstattes med: « <i>Utbyggingsavtalen vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av</i>

	<p>Hamar kommune har en enklere bestemmelse, som er innholdsmessig lik, se forslag til endring.</p> <p>§1.1 femte ledd hører eventuelt hjemme i økonomireglement: <i>«Eventuelle midler som innbetales kommunen som resultat av forhandlinger etter pkt. skal avsettes på eget fond øremerket infrastrukturtiltak som nevnt i den enkelte utbyggingsavtale.»</i></p> <p>Siste del av bestemmelsen har vært nyttig administrativt, men er ikke uttømmende/oppdatert ihht. PBL kap 17. Antakelig en rest etter gammel plan og bygningslov. Bestemmelsen er heller ikke i samsvar med gjeldende praksis, mht. at utbyggingsavtalen ofte ikke er ferdig forhandlet når reguleringsplanen er klar: <i>«Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres ... sak om tillegg til bestemmelsene over.»</i> Det foreslås å stryke teksten og henvise til PBL kap 17.</p>	<p><i>nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklaring av rettighet til grunn. Utbyggingsavtalen kan også inneholde bestemmelser om andel boliger tilpasset personer med spesielle behov og lignende, og/eller kommunens rett til å kjøpe slike boliger. Det kan også avtales andre forhold som miljøtiltak, kriminalitetsforebyggende tiltak og utbyggingstakt/rekkefølge.»</i></p> <p>To avsnitt i femte ledd strykes. <i>«Eventuelle midler som innbetales kommunen som resultat av forhandlinger etter pkt. skal ... enkelte utbyggingsavtale.»</i> <i>«Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale ... egen sak om tillegg til bestemmelsene over.»</i></p> <p>«Rådmannen» skrives om til «Kommunedirektøren»</p>
--	--	---

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§1.2 krav til vannbåren varme	<p>Bestemmelsen har vært utfordrende da det ikke er tilgang på fjernvarme de fleste steder i kommunen.</p> <p>Det er flere henvisninger til vannbåren varme i klima og energiplan, både i forbindelse med kommunens egen drift og i forbindelse med næringsbygg.</p> <p>Det er utfordrende å stryke bestemmelsen da det er ønsket utvikling å legge til rette for fjernvarme som</p>	<p><i>«Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.</i></p> <p><i>Fjernvarmeledninger skal, så langt det er mulig, legges i tilknytning til offentlig trafikkområde og ikke i potensiell byggegrunn.</i></p> <p><i>All ny bebyggelse i kommunen bør planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk til oppvarming, kjøling, belysning og</i></p>

<p>klimatiltak.</p> <p>Dagens bestemmelse krever at det tilrettelegges for vannbåren varme, men ikke at det kobles til fjernvarmeanlegg.</p> <p>Kommunen må ikke ha en bestemmelse om vannbåren varme. Ikke alle kommuner har en slik bestemmelse.</p> <p>Endringsforslaget er basert på Hamar kommune sine bestemmelser, og endrer fokuset over til energieffektive bygg og løsninger. Bestemmelsen har også en nyttig avklaring mht. elektrisitet.</p> <p>Klima- og energiplanen har flere referanser til bærekraftig byggeri og at kommunen skal jobbe for mer bruk av tre i bygg. Kommunen kan hjemle dette under: Miljøkvalitet pbl § 11-9, nr.6.</p> <p>Det er i arbeidsmøte med formannskapet 21. januar 2022 uttrykt politisk ønske om at kommunen skal ha en positiv holdning til alternative energikilder.</p>	<p><i>andre formål. I nye byggeområder bør det installeres vannbårne varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme basert på miljøvennlige energibærere. Det samme gjelder større nye bygg samt byggverk som får så omfattende endring eller reparasjon at det i det vesentlige blir fornyet (hovedombygging).</i></p> <p><i>I forbindelse med reguleringer forutsettes det at aktuelle utbyggere kontakter konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.</i></p> <p><i>Miljøvennlig materialbruk: Ny bebyggelse skal bygges på en klima- og miljøvennlig måte. Bruk av massivtre eller tilsvarende miljøvennlige byggematerialer skal vurderes.</i></p> <p><i>Etablering/utbygging av alternative energikilder er tillatt så lenge det ikke strider med andre bestemmelser/annet lovverk.»</i></p> <p>Bestemmelse §1.2 gis nytt navn: «<i>Energi og klima</i>»</p>
---	--

Paragraf §1.3.1 Rekkefølgebestemmelser for utbygging på Grua og Harestua	Status / Vurderinger Rekkefølgene anses som oppfylt	Endring strykes
---	--	--------------------

paragraf §1.3.2 rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur,	Status / Vurderinger Kryss Nysetervegen er knyttet til Østhagan (2D), som er under realisering Sosial infrastruktur er et stort usikkerhetsmoment for kommuner med	Endring Andre ledd strykes Andre ledd tilføres setning: « <i>For reguleringsplaner</i>
--	--	--

andre ledd	<p>stor planreserve. Iht Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler kan ikke kommunen stille vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler. Sosial infrastruktur er likevel et viktig hensyn for kommunens planlegging. For nye reguleringsplaner er det rekkefølgekrav at det gjøres en vurdering av sosial infrastruktur før planen blir vedtatt. Denne informasjonen kan bli utdatert. Det foreslås at for reguleringsplaner eldre enn 5 år må det gjøres en oppdatert vurdering av sosial infrastruktur før igangsetting.</p>	<p><i>eldre enn 5 år, hvor utbygging ikke er igangsatt, skal det gjøres en ny vurdering av sosial- og teknisk infrastruktur før igangsetting kan tillates.»</i></p>
------------	--	---

<p>paragraf §1.5 leke og uteoppholdsareal</p>	<p>Status / Vurderinger</p> <p>Bestemmelsene har fungert godt for mindre reguleringsplaner, men skaper utfordringer når det vurderes områdelekeplass.</p> <p>Det har i praksis blitt få tilbud til ungdom slik bestemmelsene er i dag. Det vurderes derfor at arealet bør skalere etter antall boliger, og ikke inntreffe ved 100+ boliger eller tilsvarende.</p> <p>Det er utfordrende å vite når det inntreffer krav om kvartalslekeplass og områdelekeplass når det ikke er angitt minimum antall enheter. Samtidig er det relativt stor minimumsstørrelse.</p> <p>Tabellen har fungert godt. Øvrige bestemmelser mht. støy mm. har fungert godt.</p> <p>Det er vanlig at kommuner definerer minste uteoppholdsareal (MUA), ofte med større areal til eneboliger. Dette fremstår som motsatt av behovet da en bolig med 30% BYA naturlig har uteoppholdsareal. Fortattede boligområder har større behov for fellesarealer.</p>	<p>Endring</p> <p>Oppdatere TEK henvisning.</p> <p>Tilføres minimum antall boenheter for kvartals- og områdelekeplass, til minst 5 boliger.</p> <p>Tilføre setning: «<i>Krav til nærlekeplass gjelder ikke for frittliggende småhusbebyggelse.</i>»</p> <p>Dimensjonering etter antall boliger. Endres tilsvarende følgende tabell:</p>
---	---	---

	<p>De foreslåtte størrelsene er en dobling av dagens krav, som ved maks utnyttelse er nærmere 25m², til 50m². Krav til MUA er ofte over 100m². Det legges derfor til grunn at det ikke etableres boligområder med full arealutnyttelse ved blokkbebyggelse, og at det ved spredt og konsentrert boligbebyggelse naturlig inngår egnet areal til uteopphold. Et alternativ er å doble kravene én gang til.</p> <p>Frittliggende småhusbebyggelse i områder uten reguleringsplan antas å ikke ha det samme behovet for nærlekeplass.</p>	
--	---	--

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

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass med ball-løkke
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Nær inngangsdør. Maks. 50m	Maks. 150m. Trafikksikker adkomst	Maks. 500m. Trafikksikker atkomst
Boliger pr. lekeplass	Maks. 30 Min. 5 boenheter	Maks. 150 boenheter Min. 5 boenheter	Maks. 200-500 boenheter Min. 5 boenheter
Størrelse	Dimensjoneres 10m ² per bolig.	Dimensjoneres 20m ² per bolig. Evt. tilknyttet barnehage	Dimensjoneres 20m ² per bolig. Kan ivaretas av nærliggende idrettsanlegg eller tilsvarende.

.»

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§1.6 Skilt- og reklameplassering		
§1.6.1 Plassering	I dagens bestemmelser er det ikke tillatt med skilt på gesims.	Stryk fra andre avsnitt: « <i>og skilt på gesims</i> »

	<p>Dette skaper utfordringer bla. for bensinstasjoner. Det foreslås å stryke del av bestemmelsen. Det gjelder fortsatt forbud mot skilt på tak.</p>	
<p>§1.6.2 Skiltbelysning</p>	<p>Skiltbelysning kan være en betydelig kilde til lysforurensning og bør reguleres.</p> <p>Hamar kommune har en bestemmelse som bedre hensyntar problemstillingen.</p>	<p>Tekst erstattes med: «<i>Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blanding skal unngås. Lysskilt hvor hele platen inngår som lysflate tillates ikke, med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.</i>»</p>

<p>paragraf §1.7 Lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg</p>	<p>Status / Vurderinger</p> <p>Bør gjelde veger generelt, ikke bare avkjøringer og strenghetsklasser. Ivaretar også §7.4. Gis nytt navn: «Krav til løsninger for veg og transport»</p> <p>Det finnes ikke en rammeplan for avkjørsler i fylket som gjelder også for Lunner. Kommunen må avklare med Viken fylkeskommune om gjeldende holdningsklasser og byggegrenser gjelder.</p> <p>Forslaget bygger bla. på Hamar sine bestemmelser.</p>	<p>Endring</p> <p>Endret tittel: «<i>Krav til løsninger for veg og transport.</i>»</p> <p>Tillegg tekst fra start: «<i>Kommunale veger, inklusiv gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges ihht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (2014) og håndbok N200 Vegbygging (2014) eller nyeste versjoner av disse.</i></p> <p><i>Reguleringsplaner skal sikre forsvarlige adkomstforhold til eiendommene. For utbyggingsområder som kan skape mye trafikk/parkering/besøkende, skal det utarbeides trafikkavviklingsplan i forbindelse med regulering.</i>»</p>
---	---	--

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
----------	----------------------	---------

<p>§1.9 Byggeforbudssone langs vassdrag</p>	<p>Gjeldende bestemmelse er ikke forenlig med PBL §1-8, vannressursloven §3 og nasjonale hensyn som skal ivaretas i byggeforbudssonene. Små «buer» på 20 – 30m², som ligger helt ned til små tjern tillates i dag utvidet til 80m². Dette er relativt store byggetiltak som ikke er forenlig med formålet med byggeforbudssonen. Slik utbygging i strandsonene har store negative konsekvenser for naturmiljø, landskapsbildet og allemannsretten.</p>	<p>Kulepunkt 2 endres til: «Byggetiltak på fritidseiendom som øker arealet på samlet bygningsmasse.»</p>
---	--	--

<p>paragraf §1.10 Sammenføyning av eiendommer etablert før 1990 (ny paragraf)</p>	<p>Status / Vurderinger</p> <p>Formålet med endringen er å rydde opp i eldre matrikkelenheter, til å være i samsvar med dagens bruk.</p> <p>Det er en problemstilling knyttet til eiendommer hvor det er eldre matrikkelenheter som skulle vært sammenslått ihht. skylddelingsdokumenter, men som ikke er gjennomført. Dette gjelder sammenslåing av uhensiktsmessige eiendomsgrenser til én naturlig tomt, hvor matrikkelenhetene er av eldre dato og hvor det samlede arealet blir over ett mål for fritidseiendommer og to mål for boligeiendommer. Arealbegrensninger i gjeldende arealdel tillater ikke fradeling av fritidseiendommer over ett mål og to mål for boligeiendommer. Kommuneplanen har ikke egne bestemmelser om sammenslåing, ut over at nye fritidseiendommer over de angitte arealgrensene ikke er tillatt.</p> <p>Samlet vurderes det at ved å sette en tidsbegrensning på matrikkelenheter opprettet før 1980, så er det begrensede negative virkninger av å innføre en slik bestemmelse, og det åpner ikke for å kunne spekulere i slik sammenslåing i framtiden ved nye eiendomskjøp.</p>	<p>Endring</p> <p>«Kommunen kan etter søknad tillate å endre/slå sammen grunneiendommer opprettet før 1980, selv om det samlede arealet overstiger gjeldende maksimalgrenser for bolig- og fritidseiendommer i §2.2.3.2 og §2.2.4.4. Sammenslåing forutsetter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den nye grunneiendommen utgjør et sammenhengende areal. • Det er samme hjemmelshavere på grunneiendommene som skal slås sammen. • At søker kan sannsynliggjøre at grunneiendommene var ment sammenslått gjennom skylddeling eller tilsvarende. <p>Grunneiendommer kan ikke slås sammen i strid med en rettslig bindende arealplan uten at det er gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan nekte sammenslåing av</p>
--	---	--

		grunneiendommer med forskjellig gårdsnummer.»
--	--	---

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§1.11 Massehåndtering (ny paragraf)	<p>Det er behov for bestemmelser knyttet til massehåndtering. Nittedal kommune har en bestemmelse som fremstår som relevant for de problemstillingene som bør belyses. Vurdering av massebalanse gjøres i stor grad allerede, men ut og inntransport av masser blir i stor grad et økonomisk spørsmål. I bestemmelsen tydeliggjøres formålet med massehåndteringen og nedfeller noen prinsipper som bør etterleves.</p>	<p>Endring</p> <p>«Ved all utbygging skal det utarbeides en massehåndteringsplan som inkluderer o håndtering av matjord o miljørisikovurdering o tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer o håndtering av overskuddsmasser og oppfyllingsmasser</p> <p>Massebalanse skal tilstrebes. Det skal skilles mellom rene, forurensede masser og masser infisert med fremmede organismer. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Eventuelle overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak/deponi.</p> <p>Stedlige masser skal behandles som «infisert» og ikke fraktes ut av byggeområder pga fare for spredning av svartelistede arter, planteskadegjørere eller bryksomme ugras.</p> <p>Jordmasser/vekster fra villahager skal ikke tilføres naturen eller jordbruksareal uten kontroll pga fare for spredning av uønskede arter»</p>

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§1.12 Vann og avløp (ny paragraf)	<p>Det er behov for å sentralisere bestemmelsene knyttet til vann og avløp, samt å styrke bestemmelsen knyttet til å kunne kreve at fritidsboliger skal knyttes til offentlig VA der det er tilgjengelig. Forslaget er basert på Hamar kommune sine bestemmelser.</p> <p>For å sikre offentlig VA infrastruktur bør det bestemmes at det ikke er</p>	<p>«Lovhjemmel: PBL §27-1 og §27-2. Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Det kan søkes om unntak fra kravet om tilknytning til offentlig vann og avløp for ny bebyggelse i områder avsatt til byggeformål, og ny bebyggelse etter §5.4, forutsatt at utslippstillatelse for separat avløpsanlegg er gitt.</p> <p>Vann og avløpsanlegg som skal overskjøtes til kommunen skal dimensjoneres og bygges iht. Gjeldende sanitærreglement.</p> <p>Kommunen kan pålegge</p>

	tillatt med bygge og anleggstiltak nærmere offentlig vannledning enn 4 meter. Se §8.1.6 Hensynssone offentlig VA	<i>tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse.</i> <i>Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller konstruksjoner komme nærmere offentlige ledninger enn 4 meter fra senter va-anlegg.»</i>
--	---	--

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§1.13 Kulturminner og kulturmiljø (ny paragraf)	Lunner kommune vedtok i 2020 kulturminneplan for kommunen. Ett av tiltakene i kulturminneplanen var å følge den opp i kommuneplanens arealdel. Teksten løfter fram kulturminneplanen og hvordan kommunen planlegger å følge opp tiltak som berører kulturminner.	« <i>Kulturminner er alle spor etter menneskelig aktivitet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturminneplanen presenterer kulturminner som er lokalt, regionalt og nasjonalt viktige. Kulturminneplanen er ikke en uttømmende beskrivelse av kulturminner i kommunen.</i> <i>Tiltak som kan berøre fredet eller bevaringsverdig kulturminne, eller tilhørende sikringssone, skal oversendes kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) for uttalelse, evt. for godkjenning/dispensasjon dersom det er et fredet kulturminne. Tiltak på alle bygg bygget før 1850 oversendes kulturminnemyndighetene for vurdering.»</i>

Kapittel 2 - Bebyggelse og anlegg

Plankrav

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§2.1.3 Unntak fra plankrav	Andre kulepunkt: « <i>Fradeling av inntil to boligtomter avsatt til nåværende byggeområde for bolig.</i> » Bestemmelsen skaper uforutsigbarhet i planreserven, da det er uklart hvor stor bebyggelse dette kan føre til. Kan føre til nye grender og fortettede områder uten planavklaring. Henger sammen med kulepunkt 4: « <i>Etablering av inntil to boligbygg med</i>	Kulepunkt 2 endres til: « <i>Fradeling av inntil en boligtomt i områder avsatt til boligformål.</i> » Endring av kulepunkt 4: « <i>Etablering av ett boligbygg med inntil to boenheter i områder avsatt til boligformål.</i> »

	<p><i>inntil to boenheter i det enkelte bygg i områder avsatt til nåværende byggeområder for bolig» Kan føre til 8 nye boenheter uten plankrav hver gang man deler fra to tomter.</i></p> <p>Lunners bestemmelser fremstår som særlig liberale og skaper uforutsigbarhet rundt planreserve sammenlignet med andre kommuner. Kommunen har foreløpig ikke hatt negative erfaringer med bestemmelsen</p> <p>Etablering av nye boområder bør omsøkes i kommuneplanen. For å redusere uforutsigbarheten i bestemmelsen bør begge kulepunkt strammes inn.</p> <p>Endringsforslaget er basert på bestemmelser i Gran og Nannestad kommune. Hamar krever dispensasjonsbehandling av slike saker.</p> <p>Endring i bestemmelsen bør ha konsekvenser for dispensasjonspraksis for å tillate tilsvarende bygg nr. 2 på gårdsbruk, da dette i noen grad bygger på denne bestemmelsen. Henger også sammen med ny åpning i §5.4.</p>	
--	--	--

Utbyggingsvolum og estetikk

Boligformål

<p>paragraf §2.2.2 Parkeringskrav</p>	<p>Status / Vurderinger Dagens arealplanlegging går i stor grad ut på å rasjonere med arealer og legge til rette for sykkel og gange. Det foreslås å gjøre tabellen til en maksimumsbestemmelse. I dag benyttes den som en minimumsbestemmelse. Det foreslås å klargjøre dette i tabellbeskrivelse. Arealkravet endres fra en «skal» til «bør» bestemmelse, da det ikke er</p>	<p>Endring Endre tekst før tabell: «Hver biloppstillingsplass bør være minimum 18m². Tabellen angir maksimalt antall biloppstillingsplasser.»</p> <p>Endre tre første rader i tabell om bolig, x rom: «Frittliggende småhusbebyggelse 2,0 Konsentrert småhusbebyggelse 1,5 Blokkbebyggelse 1,0»</p>
---	--	--

	<p>vanlig med større parkeringsplasser enn 18m². Samtidig bør det sikres at parkeringsplasser er tilstrekkelig store. I parkeringshus er parkeringsplassene normalt mindre.</p> <p>Dagens innretning med justering av antall parkeringsplasser etter antall rom har vist seg å ikke være uproblematisk. En nyttig spesifisering kunne vært antall soverom. Det foreslås likevel en spesifisering med samme inndeling som §2.2.3.1.</p> <p>Det er behov for å tilføre bestemmelse om HC parkering og parkering i blokk.</p> <p>Tekst til HC parkering er basert på veileder fra Norges Handikapforbund.</p> <p>Tilstrekkelig antall parkeringsplasser er et viktig tema i reguleringsplaner. Samtidig er et viktig fokus i planlegging at man skal legge til rette for sykkel og gange. Det kan være lavere behov for parkeringsplasser når alle dagligfunksjoner som butikk, skole og kollektivtilbud er innen gangavstand. Det bør tilføres en setning om at det kan søkes om reduserte antall parkeringsplasser i planarbeid.</p> <p>I blokkbebyggelse bør man vurdere krav om sykkelparkering under tak. Det foreslås inntatt bestemmelse om dette.</p> <p>Det kan vurderes om man skal ha krav om el-bil lader. Her har trolig utbyggere sterke</p>	<p>Tilføydd tekst HC parkering: «HC-parkering: Minst 5 % og ikke færre enn 2 plasser. Min. 4,5 m x 6 m (b x l). 2 m i tillegg i lengde ved langsgående parkering. Ved blokkbebyggelse, kontor og forretning skal det være maks 20 m til hovedinngang.»</p> <p>Tilføydd setning om søknad om endrede parkeringskrav. «I reguleringsplanarbeid kan det omsøkes lavere krav til parkering. Det vektlegges gangavstand til kollektivtilbud, handel og sosial infrastruktur.»</p> <p>Tilføydd setning om sykkelparkering: «Sykkelparkering: Ved ny blokkbebyggelse skal det etableres sykkelparkering under tak tilsvarende minst to plasser per boenhet.»</p>
--	--	---

	<p>interesser selv. Samtidig kan det være kostbart å bygge infrastruktur til en rekke slike ladere. Det foreslås ikke bestemmelser for dette her.</p>	
<p>§2.2.3.1 Definisjon av frittliggende og konsentrert, sammenbygd småhusbebyggelse</p>	<p>Definisjonene bør være likelydende med nasjonal veileder T-1490.</p>	<p>Ny tekst: «<i>Frittliggende småhusbebyggelse: 1- eller 2-mannsboliger. Konsentrert småhusbebyggelse: Rekke- eller kjedehus og flermannsboliger som ikke kvalifiserer som blokkbebyggelse. Blokkbebyggelse: leilighetsbygg med mer enn 2 etasjer.</i>»</p>
<p>§2.2.3.2 Fradeling av boligtomter</p>	<p>Punkt a) er behandlet i §2.1.3, som også gjelder for fradeling av boligtomter. Det er ikke behov for å regulere det samme flere steder.</p> <p>I punkt b) og c) omtales Kalvsjø som tettsted. Kalvsjø er ikke listet som tettsted i arealstrategien. Det kan vurderes å behandle Grindvoll likt som Kalvsjø. Det vurderes at det er åpning for mindre tomter i bestemmelsen, og at det ikke er behov for å ha særskilte krav om små tomter på Grindvoll og Kalvsjø da dette ikke ligger innenfor definerte tettsteder. Ordinære begrensninger på tomtestørrelser gjelder.</p>	<p>Punkt a) strykes.</p> <p>Innledende setning til b) og c) strykes «<i>og Kalvsjø</i>»</p>
<p>§2.2.3.4 Utforming</p>	<p>Det er behov for bestemmelser knyttet til etablering av solceller. I andre kulepunkt tilføres bestemmelse som tillater etablering av solceller.</p>	<p>Tillegg til andre kulepunkt: «<i>Solcellepaneler tillates.</i>»</p>

En alternativ retning å gå, gitt at man avstår fra å innta endringene foreslått i §2.1.3, er å inkludere begrepet konsentrert småhusbebyggelse i §2.2.3.3 og §2.2.3.4. Det kan inkluderes en bestemmelse om utnyttelse tilsvarende 40% BYA, og regulere mønehøyden tilsvarende dagens høyde. Dette anbefales ikke med samme begrunnelse som for endringene i §2.1.3,

med at det øker uforutsigbarheten i planreservene og øker potensiell utbygging utenfor tettstedene. Dette vil fremme spredt boligbebyggelse og stride mot statlige planretningslinjer om å tilrettelegge for sykkel og gange.

Fritidsformål

Paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§2.2.4.1 Grad av utnytting og styring av bygningsvolum (<i>Fritidsbebyggelse</i>)	Byggeforbud langs vassdrag sentraliseres til §1.9. I tillegg tilføres henvisning til Markaloven.	Andre ledd under Marka erstattes med: « <i>Markaloven og §1.9 gjelder.</i> » og flyttes før første ledd.
§2.2.4.1 Utforming	Etter avklaring med politisk styringsgruppe foreslås det å åpne for solceller på tak, også for fritidsboliger.	Tilføre kulepunkt 2 «Solceller på tak tillates.»
§2.2.4.3 Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig	Fjerne henvisning til Oppland fylkeskommune i sjettede ledd.	Stryke «Oppland» i sjettede ledd.

Sentrumsformål, forretninger og næringsbebyggelse

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§2.2.5 Sentrumsformål, forretninger og næringsbebyggelse	<p>Bestemmelsen bygger på definisjoner fra «fylkesdelplan for varehandel i Oppland». Denne planen gjelder ikke lenger for Lunner kommune. I dialog med Viken fylkeskommune er Lunner kommune oppfordret til å skue til tilsvarende plan for Akershus: «Regional plan for handel, service og senterstruktur».</p> <p>Iht. arealstrategien har Lunner kommune to tettsteder som skal utvikles med sentrumsfunksjoner, Roa og Harestua, og to tettsteder som skal utvikles som boområder, Grua og Lunner (tettsted).</p> <p>Lunner kommune forutsetter at Roa og Harestua kan betraktes som prioriterte tettsteder som kan «<i>inneholde sentrale kommuneadministrative funksjoner og sikre funksjonsblanding ved å tilby et bredt spekter av handel, næring, boliger, kultur, offentlig og privat tjenesteyting.</i> De prioriterte lokale byen og tettstedene utvikles med sikte på å bli</p>	

	<p><i>sentre for hele kommunen, eller et større geografisk omland.»</i></p> <p>For Grua og Lunner legges det til grunn at det kan utvikles nærbutikker og nærservice etter kap 5.2.2. i «Regional plan for handel, service og senterstruktur» (Akershus.)</p> <p>Innspillet Ruudsmarka forutsetter bestemmelser under dette kapittelet.</p>	
§2.2.5.1 Definisjon av varegrupper	<p>Det er behov for unntak for plasskrevende handel etter kap 5.2.5 i den regionale planen. Lunner kommune har flere områder som er regulert for plasskrevende handel, som Områderegulering Roa, Hadelandsparken og Stubbengmoen.</p> <p>Bestemmelsen må fortsatt inneha et skille på typer handel, for å ivareta gjeldende planer.</p> <p>Modernisere begrepene fra lette og tunge varer til plasskrevende varehandel og detaljhandel.</p>	<p>Stryk: «<i>jfr. fylkesdelplan for varehandel i Oppland</i>»</p> <p>Erstatte «tunge varer» med «<i>plasskrevende varehandel</i>» og «lette varer» med «<i>detaljhandel</i>».</p>
§2.2.5.2 Lokalisering av ulik handel	<p>Det er behov for å oppdatere bestemmelsene ihht. arealstrategien og «Regional plan for handel, service og senterstruktur».</p> <p>6000m2 varehandel er allerede detaljregulert og under utbygging i Harestua sentrum.</p> <p>Dersom Ruudsmarka inntas bør det legges til grunn at det tillates 25 000m2 detaljhandel rundt Sand på Roa. Dersom Ruudsmarka ikke inntas bør det legges til grunn at det tillates 3 000m2 detaljhandel rundt Sand på Roa. I tillegg tilkommer plasskrevende varehandel på Roa-Syd.</p> <p>Det kan vurderes om detaljerte angivelser for antall kvadratmeter</p>	<p>«<i>Lunner kommune har fire definerte tettsteder i Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel: Lunner, Roa, Grua og Harestua, hvorav Roa og Harestua skal utvikles med sentrumsfunksjoner.</i></p> <p><i>Lunner – 580 m. fra krysset Lunnerlinna/ Tomtervegen.</i></p> <p>• <i>Roa – mellom Gjøvikbanen og rv4/e16 (ca. 900m fra Kildalskrysset, inkludert området rundt Sand).</i></p>

<p>§2.2.5.3 Grad av utnytting</p>	<p>handel er hensiktsmessig i kommuneplanen. Det tas utgangspunkt i beskrivelsen fra arealstrategien. I så fall bør man ta hensyn til områderegulering Roa, og legge til området rund Sand som del av Roa. Dersom Ruudsmarka inntas bør dette presiseres. Ruudsmarka er ikke en del av Områderegulering Roa, hvor sentrum plasseres i Sand.</p> <p>En alternativ måte å formulere bestemmelsen på er som følger: <i>«På Lunner tillates detaljhandel innenfor eksisterende regulerte områder på inntil 1500m². På Grua tillates det detaljhandel innenfor eksisterende regulerte områder på inntil 3000m².</i></p> <p><i>På Harestua tillates detaljhandel etablert i sentrum, dvs. øst for Hadelandsvegen, fra Piperveien til Elvefaret, med inntil 6000m².</i></p> <p><i>På Roa skal etablering av detaljhandel 25000m² legges til sentrum, dvs. området rundt Sand. I tillegg tillates det etablering av plasskrevende varehandel på Roa-Syd ihht. områderegulering for Roa..</i></p> <p><i>I øvrige områder tillates ikke etablering av detaljhandel.»</i></p> <p>Tradisjonelt har man avgrenset utnyttelse med maksimumsverdier. For å sikre høy arealutnyttelse har man tilført verdier for minimumsutnyttelse. Det har vært stadig større fokus på rasjonering med arealer. I en slik kontekst kan man vurdere å fjerne grensen for maksimal utnyttelse, og overlate løsningene for dette til reguleringsplanarbeid. Det foreslås med det å stryke leddsetning om maksimal utnyttelse for Sentrumsformål, forretninger og næringsbebyggelse i kommuneplanen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Grua – 900 m. fra krysset Myllavegen/ Hadelandsvegen, samt Hadelandsparken.</i> • <i>Harestua – 2,0 km. fra krysset Elvefaret/ Hadelandsvegen, avgrenset av markagrensa.</i> <p><i>Lunner og Grua skal utvikles med tettstedskjerne med nærbutikker. På Harestua tillates etablering av detaljhandel i sentrum.</i></p> <p><i>Roa er et viktig trafikknutepunkt og skal utvikles med plasskrevende varehandel og detaljhandel for hele kommunen.»</i></p> <p>Leddsetning strykes: <i>«maksimum 75 %».</i></p>
-----------------------------------	--	--

	Det legges til grunn at alle slike områder må detaljreguleres før bebyggelse tillates.	
§2.2.5.4 Utforming	Også for Sentrumsformål, forretninger og næringsbebyggelse bør solceller være tillatt.	Tilføre setning i tilknytning til tak: « <i>Solcellepaneler tillates.</i> »

Kapittel 4 - Grøntstruktur

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§4 Grøntstruktur	<p>Gjeldende kommuneplan har relativt lite innhold på grønntstruktur ut over områdespesifikke bestemmelser for 2D (Østhagan, Grua). Dette området er nå regulert, og bestemmelsen er ikke relevant lenger.</p> <p>Det er lite areal i Lunner kommune som er satt av til arealformål grønntstruktur i kommuneplanen. En viktig funksjon av kommuneplanen er at den informerer reguleringsplanarbeid. En bestemmelse om grønntstruktur bør derfor utformes med tanke på å være grunnlag for reguleringsplanarbeid.</p> <p>Hamar og Nannestad har begge bestemmelser om grønntstruktur, mens Gran har bestemmelser om gjennomgående turveger. Det foreslås å bygge en ny bestemmelse om grønntstruktur basert på disse. Nannestads bestemmelser fremstår som mest relevante for Lunner.</p> <p>Kan vurdere å flytte til kap 1 eller 7.</p> <p>Det foreslås å lage underkapittel med bestemmelser for tursti på Bøhrentangen – Monsrudvika og tursti på Grindvoll Lunner Barneskole.</p>	<p>Erstattes med: «<i>Innenfor byggeområdene skal det avsettes grøntområder (bufferoner, fellesarealer). Disse skal søkes tilrettelagt som en sammenhengende grønntstruktur, hvor det kan anlegges gang-/sykkelstier og skiløyper som forbinder boligområder, sentrumsfunksjoner, skoler og barnehager og skog/mark. I næringsområder skal det legges vekt på bevaring av grøntarealer i ytterkanten av områdene.</i></p> <p><i>Stedstypisk, naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Viktige trær, trerekker, alléer og eksisterende vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Skog bør derfor ikke fjernes før dette er vurdert.</i></p> <p><i>Grøntbelter skal være beplantet på hensiktsmessig måte for å ivareta trekk- og skjulemuligheter for vilt. Ved opparbeidelse av området samt ved plassering av bebyggelse/inngjerdning, skal det tas hensyn til vilttrekk, beitedyr og allmennhetens ferdsel.»</i></p>

<p>§4.1 Tursti Bøhrentangen – Monsrudvika – Monsrudvika (Ny paragraf)</p>	<p>Tursti Bøhrentangen – Monsrudvika Med bakgrunn i tilbakemelding fra Viken fylkeskommune (se vedlegg) legges det til grunn at det er behov for detaljregulering av turstien, hvor det er behov for konsekvensutredning for natur og vannmiljø. Dette vil påføre frivillige tiltakshavere store økonomiske kostnader. I fylkeskommunens tilbakemeldinger er det referanser til ål i Harestuvannet. Disse observasjonene er over 100 år gamle, og bør dokumenteres nærmere dersom de skal brukes som beslutningsgrunnlag for turstien.</p>	<p>«Tursti angitt i kartet mellom Bøhrentangen og Monsrudvika må detaljreguleres før opparbeiding tillates. Turstien kan være inntil 2,5 meter frem til avkjøring til boligfelt «Monsrudvika» og 2,0 meter resten av strekningen. Turstien skal ligge på samme side som Harestuvannet mht. Hadelandsvegen.».</p>
<p>§4.2 Tursti Grindvoll – Lunner barneskole (Ny paragraf)</p>	<p>Tursti Grindvoll – Lunner barneskole Kommunen har mottatt innspill på tursti fra Grindvoll til Lunner barneskole. Turstien bør være uproblematisk, men det er viktig at berørte grunneiere blir hørt i forbindelse med høring av kommuneplanen.</p>	<p>«Tursti angitt i kartet mellom Grindvoll og Lunner barneskole tillates opparbeidet langs eksisterende trasé med grusdekke på inntil 2 meter bredde.»</p>

Kapittel 5 – Landbruk natur friluft (LNF)

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
<p>§5 LNF</p>	<p>Denne bestemmelsen er viktig å oppdatere da Statsforvalteren har påpekt ovenfor kommunen at dagens praksis ikke kan videreføres. Dette har skjedd ved at kommunens vedtak ved to anledninger har blitt opphevet. Problemstillingen går ut på at Lunner kommune har tillatt tilbygg/ombygging av våningshus i LNF område selv om grunneier ikke driver jorda selv, for eksempel ved at jorda er leid ut. Landbruksdrifta er ikke avviklet ved at jorda leies ut. Utleie kan være for en kortere periode, deler av eiendom kan være leid ut, mens resten driftes av grunneier. Utleie er en måte å oppfylle driveplikten. Statsforvalteren påpeker</p>	<p>Endres til: «I LNF-områder er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring (landbruksnæring). Det samme gjelder fradeling til slike formål.</p> <p>Unntak: Tilbygg/påbygg og andre mindre tiltak til eksisterende bygg i</p>

	<p>gjennom sine vedtak at kommunen ikke kan vurdere eiendommer uten egen landbruksdrift innenfor bestemmelsene i kapittel 5 slik teksten står i dag.</p> <p>Lunner kommune har et betydelig antall våningshus og boenheter i LNF område. I praksis innebærer statsforvalterens vedtak at disse ikke har anledning til å modernisere hus med dagens innretning på bestemmelsen. Dette er ikke en utfordring i andre kommuner, som har formulert denne bestemmelsen mer åpent. Det foreslås å bygge på Hamar kommune sin bestemmelse.</p> <p>Endringen er ihht. PBL §11-11 punkt 2.</p> <p>Det er fortsatt ikke snakk om å tillate bygging av nye boenheter i LNF område, men å tillate at det opprettholdes en tidsmessig standard på boliger, våningshus og kårboliger som allerede er etablert.</p>	<p><i>LNF-områder vil kunne tillates oppført etter søknad. Det samme vil gjelde for underordnede bygg som garasje, bod og lignende på bebygd eiendom. Bestemmelsene under §2.2.3 gjelder.»</i></p>
<p>§5.1 Kantsoner langs vassdrag</p>	<p>Bestemmelsen er tilnærmet lik planbestemmelsene i Gran kommune. Sier i hovedsak det samme som gjeldende bestemmelser, men er mer spesifikk og oppdatert.</p>	<p>Oppdatert tekst: <i>«Langs alle vassdrag i kommunen, med årssikker vannføring, avsettes en sone for sikring av kantvegetasjon (jf. vannressursloven). Sonens bredde settes til 6 meter på hver side, målt horisontalt fra kanten ved normalvannføring. Unntatt er der eksisterende dyrket mark grenser inntil vassdraget hvor sonen skal være minst 2 meter jf. regelverket for produksjonstilskudd i jordbruket. All tynning, hogst og etablering av åpninger,</i></p>

		<p><i>skal skje i tråd med veileder for kantsoner utarbeidet av Landbrukskontoret for Hadeland og Nittedal mai 2018 og seinere oppdateringer av denne.»</i></p>
<p>§5.2 Landbruksbebyggelse</p>	<p>Denne bestemmelsen inneholder bare definisjoner av hva som er landbruksbebyggelse.</p> <p>Ordene «driften av for tradisjonelt» gir lite mening. Det foreslås rettinger i teksten.</p> <p>Pelsdyravl er ikke tillatt i Norge og er ikke en etablert næring i Lunner. Foreslås strøket. Det foreslås å fornye teksten ved å legge til «<i>og gårdtilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.</i>» etter gartneri, og stryke påfølgende setning.</p> <p>PBL §20-2 omhandler søknadsplikt og ikke landbruksbebyggelse.</p> <p>Vurdering av kårbolig har en egen bestemmelse. Behov for skogshusvær er vanskelig å begrunne i Lunner, og hadde utgangspunkt i et lovverk som nå er opphevet. Bygg tilsvarende skogshusvær kan vurderes under §5.6. Det er i dag ingen slik åpning i §5.6. Foreslås slettet.</p>	<p>Stryke referanse til pelsdyravl og referanse til PBL §20-2.</p> <p>«for driften av for tradisjonelt» erstattes med «for drift av tradisjonelt»</p> <p>Legge til etter gartneri i 2. setning: «<i>og gårdtilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.</i>» Stryke: «<i>Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.</i>»</p> <p>Stryke siste setning «<i>Det skal gjøres en særskilt...</i>»</p>
<p>§5.3 Kårboliger</p>	<p>Det er ingen referanser til kårboliger i Landbruksplan for Hadeland. Referansen bør strykes.</p> <p>Leddsetningen «<i>ikke er tvil om at det er nødvendig</i>» har gått igjen i rundskriv fra departementet over tid. Også setningen: «<i>Behovet for kårbolig synes ikke lenger å være like stort som før.</i>» Det foreslås å legge til leddsetningen for å tydeliggjøre at det er relativt strenge vilkår for å tillate etablering av kårbolig.</p>	<p>Stryk leddsetning: «<i>jfr. retningslinjer for behandling av søknad om kårbolig i Landbruksplan for Hadeland,</i>»</p> <p>Første setning endres til: «<i>Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av</i></p>

<p>§5.4 Omfang, lokalisering og utforming av spredt boligbebyggelse</p>	<p>Det ligger en begrensning på kårbolig til 120m². Dette er mindre enn tillatt størrelse på fritidsbolig. Samtidig har kårboligen en klar rolle som sekundærbolig på gården, og er normalt en husholdning på to personer. Det finnes ikke en slik begrensning i bestemmelsene hos Gran, Hamar og Nannestad. Det foreslås å stryke kulepunktet.</p> <p>Fradeling av kårbolig er et tilbakevendende tema. Behovet for kårbolig varierer over tid. Det betyr at det naturlig faller seg slik at det i perioder vil være mindre behov for en slik bolig, mens behovet kommer tilbake igjen en del år senere. Det bør ikke være slik at man fradeler kårboligen hver gang det er opportunt, og at det så omsøkes ny kårbolig når behovet gjenoppstår. Rundskriv «Driveplikt, omdisponering og deling etter» fra 2021 beskriver forhold knyttet til å tillate kårbolig og tillate fradeling av kårbolig. Det legges til grunn strenge vilkår for å tillate kårbolig, samtidig som det gjennom de siste 10 årene har blitt myket opp holdningen til fradeling nasjonalt.</p> <p>Lunner kommune har en bestemmelse hvor det tillates to boenheter per bebygd eiendom. Dette er ikke å betrakte som kårbolig. Dette er en uvanlig bestemmelse, som skaper uforutsigbarhet for planreserven og øker potensialet for «ikke-planmessig» utbygging i spredtbygd område. Det foreslås å stryke setningen.</p> <p>Lunner kommune har en relativt vid definisjon av LNF-spredt boligbebyggelse, alt som er bebygd i dag og som ikke er Marka. Bestemmelsen angir ikke hva som er tillatt, mht. nye bygg, som i praksis innebærer at det ikke er tillatt med nye</p>	<p><i>landbrukseiendommen ikke er tvil om at det er nødvendig med to boliger på bruket under følgende forutsetninger».</i></p> <p>Stryk kulepunkt 4 om BYA på kårbolig.</p> <p>stryke kulepunkt 5 og legge til følgende setning til slutt i bestemmelsen: «<i>Det tillates ikke fradeling av kårbolig som ligger på tunet» med «Kommunen kan etter søknad tillate fradeling av kårbolig dersom de langsiktige forutsetningene for å tillate kårbolig er borte.».</i> Kulepunkt 6 strykes.</p> <p>Stryk setning: «<i>Omfanget er begrenset til to boenheter pr. bebygd eiendom i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasje etc. alt innenfor rammen av fastsatt grad av utnytting.»</i></p> <p>Kulepunkt 2 tilføres tekst: «<i>Bestemmelsen gjelder ikke driftsbygninger på landbrukseiendommer hvor jorda er bortleid,</i></p>
---	---	--

	<p>bygg. Bestemmelsene knytter dette til bygdagrensa, som er kartfestet. Innholdet i Bygdagrensa er ikke klart definert i kommuneplanen, selv om det er noen henvisninger til «bygda», «bygdagrensa» og «bygdaområdet». Bygdagrensa er særlig knyttet til omgjøring av fritidsboliger til boliger, §2.2.4.3.</p> <p>Administrativt har man gode erfaringer med bygdagrensa, hvor både planmyndighetene og byggesak mener det er en god og nyttig avgrensning. Den er likevel å vurdere som svært vid og inkluderer store områder som vurderes å være klart i strid med statlige planretningslinjer og mål om bærekraftig utvikling. Utbygging i spredtbygde områder er utfordrende i klima- og miljøperspektiv, negativt for barns- og eldres bevegelsesfrihet, og er kostnadsdrivende for kommunens tjenesteproduksjon. Oppheving av bygdagrensa uten andre tilpasninger av bestemmelsene vil medføre at kommunen effektivt ikke har bestemmelser for spredt boligbebyggelse, fordi avgrensningen blir borte (les PBL §11-11.) Det foreslås likevel å endre navnet på bygdagrensa til «sonegrense LNF-spredt bolig». Det foreslås å avgrense bygdagrensa ihht. vedlagt skisse.</p> <p>Kulepunkt 2: <i>«Ligge minst 30 m fra dyrka eller dyrkbar mark (buffersone) og minst 100 m fra driftsbygning på en landbrukseiendom.»</i></p> <p>Landbrukskontoret er klar på at denne bestemmelsen fortsatt er nødvendig da forståelsen for jordbruk og driftsmessige behov ikke er økende med tiden. I arbeidsmøte med kommuneplanutvalget (Formannskapet) ble det klart at det er politisk ønskelig å vurdere en oppmyking av bestemmelsen. Det foreslås å avvikle avstandskravet for</p>	<p><i>og hvor det ikke er sannsynlig med selvstendig jordbruksdrift i framtiden. I sannsynlighetsvurderingen vektlegges inntekspotensialet basert på eiendommens egne ressurser.»</i></p> <p>Tilføre nytt ledd: <i>«I tillegg tillates det inntil 3 boliger i året innenfor denne angitte sonen. Dersom det foreligger flere enn 3 søknader i januar prioriteres søknadene ved politisk behandling.»</i></p> <p>Endre navn på bygdagrensa til: <i>«sonegrense LNF-spredt boligbygging»</i></p> <p>Kulepunkt 2 endres til: <i>«Boligbygg bør ligge minst 15 meter fra dyrka eller dyrkbar mark.»</i></p> <p>Siste avsnitt tilføres følgende setning: <i>«Tiltaket kan ikke være i strid med andre bestemmelser i kommuneplanen.»</i></p>
--	---	---

driftsbygninger. I tillegg foreslås det å redusere avstanden til 15 meter fra boligbygg, og gjøre bestemmelsen til en «bør» bestemmelse.

Et viktig punkt er om denne bestemmelsen faktisk skal bety at det er tillatt å bygge nye boliger innenfor bygda i LNF område. Dersom svaret er nei er §5.4 overflødig. Dersom svaret er ja må det være antall-begrensninger, kanskje innenfor delområder. Dette henger også sammen med kommuneplanen Del 3. punkt 2, hvor det legges opp til dispensasjonspraksis innenfor denne samme avgrensningen. Nannestad kommune tillater inntil 3 boliger i året. Det foreslås at Lunner kommune tillater inntil 3 boliger i året. Dette innebærer i så fall at man ikke vurderer dispensasjoner etter del 3. punkt2, som utgår. Dette kan åpne for en reell mulighet for utvikling i grender, samtidig som omfanget har en klar avgrensning. 3 boliger i året kan virke tilfeldig. Hensikten er at det er lavt, men at det er noe. Det er fortsatt anledning til å søke endret arealformål ved kommuneplanrullering for å få sin utbygging vurdert etter §2.2.3. Et spørsmål er hvordan man prioriterer mellom søknader dersom det kommer flere enn 3 i året. Dette kan for eksempel løses ved at de behandles samtidig en gang i året, og at det gjøres en politisk vurdering av søknadene. En annen løsning er at de behandles i den rekkefølgen de kommer, og at de som søker for sent må søke på nytt påfølgende år. Dersom dette er situasjonen blir det fort en dynamikk hvor det kommer flere søknader tidlig på året, og hvor det må gjøres en prioritering mellom disse. Det foreslås at det gjennomføres en enkel KU med gradering iht. planprogrammet for revisjon av denne kommuneplanen av søknadene, og at prioriteringen mellom søknadene foretas politisk.

	<p>Å tillate differensiert utbygging, slik som foreslått her kan vurderes å være i samsvar med statlige planretningslinjer (SPR-BAT) punkt 4.3: <i>«I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.»</i></p> <p>Det bør legges til en leddsetning om at eventuelle tiltak ikke kan være i strid med andre deler av kommuneplanen. Bla. fordi det kan være ønskelig å sentralisere flere av kulepunktene i bestemmelsen.</p>	
<p>§5.5 Omfang, lokalisering og uforming av spredt fritidsbebyggelse</p>	<p>Som en forenkling av teksten og sentralisering av bestemmelsene foreslås det å slå sammen andre og tredje ledd.</p> <p>Avgrensningen «utenfor marka» er uten innhold såfremt det ikke tillates ny hyttebygging innenfor formålet.</p> <p>Det er en klar utfordring med denne bestemmelsen at den ikke avklarer omfang eller lokalisering tydelig. Det burde vært en henvisning til bygdagrensa, selv om det følger av §2.2.4.3, og denne bestemmelsen kommer ikke til anvendelse på steder som arealformål «fritidsformål.» Dette innebærer at det er vanskelig å se hvordan bestemmelsen skal fungere og hva den egentlig åpner for.</p> <p>Såfremt det ikke eksplisitt fremgår hva som tillates; gjelder §5, som stadfester at det ikke er tillatt med nye bygg og anleggstiltak. Gitt ny §5 innebærer bestemmelsen at det er mulig å pusse opp/vedlikeholde/bygge på fritidsboliger i LNF område utenfor bygda. For å tydeliggjøre bestemmelsen foreslås det å stryke siste setning i første ledd, da den kan leses som at det tillates nye</p>	<p>Andre og tredje ledd erstattes med: <i>«§1.9 og §§2.2.4.1-2.2.4.4 gjelder.»</i></p> <p>Stryke leddsetning: «utenfor marka».</p> <p>Stryke setning: <i>«Omfanget er begrenset til en fritidsbebyggelsesenheter pr. bebygd eiendom i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garsje etc. på eiendommen.»</i></p>

	fritidsboliger og at den samme teksten også fremgår av §2.2.4.1, som gjøres gjeldende i andre ledd.	
§ 5.6 Omfang, lokalisering og utforming av spredt næringsbebyggelse	<p>Dersom innspill på Bislingen blir med i kommuneplanen må det en tekst på dette her.</p> <p>Landbrukskontoret påpeker at bestemmelsen er særlig liberal mht. hva som er tillatt da det ikke er særlige avgrensninger på hva som tillates. En fjerning av åpning for nybygg og at virksomheten skal ha utgangspunkt i gårdens ressurser vil løse dette. Det foreslås å stryke nybygg fra kulepunkt 2 og fornying av teksten i kulepunkt 1 under forutsetninger.</p> <p>Det er fortsatt anledning til å søke om byggetillatelse til ordinære driftsbygninger i landbruket.</p>	<p>Stryke «<i>Nybygg og/eller</i>» fra kulepunkt 2.</p> <p>Endre kulepunkt 1 under forutsetning er til: «<i>Gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag</i>»</p>

Kapittel 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	Oppdaterte lovreferanser.	
§ 6.1 Miljøkvalitet i vassdrag	Det er endret litt på teksten hvor det nå står «mål om minst god økologisk ...», ikke bare «skal ha god økologisk ...». Dette åpner for at målet kan ha høyere ambisjoner en god økologisk tilstand.	Endres til: « <i>Vannkvalitet i alle vassdrag i kommunen skal ha mål om minst god økologisk og kjemisk tilstand (jfr. Vannforskriften § 4) og ha tilfredstillende kvalitet mht brukerinteressene slik som bading og rekreasjon, jordvanning og fiske.</i> »
§ 6.2 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag	Nødvendig bestemmelse da det synes en del mot dette. Forslag til nytt «Annet ledd» da tiltak som beskrives i påfølgende ledd er søknadspliktige.	Tillegg etter første ledd: « <i>Anleggsarbeid i eller i forbindelse</i>

		<i>med vassdrag er søknadspliktig etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.»</i>
--	--	--

Kapittel 7 – Forhold som avklares i reguleringsplan

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§7.1 Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	<p>DSB utarbeidet i 2017 en veileder for ROS i arealplanlegging, «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging», som bør følges, og ivaretar dagens bestemmelser.</p> <p>Eldre ROS analyser kan være utdatert, både mht. lovverk og realitetene på stedet. Det er viktig at gamle ROS analyser oppdateres før byggetiltak igangsettes, for å avdekke eventuelle fare og risikoelementer. Oppdatert ROS kan avdekke ytterligere utredningsbehov før igangsetting, som ikke var kjent ved reguleringsplanarbeidet.</p>	<p>Tekst erstattes med: <i>«Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging, iht. PBL §4-3. ROS skal utarbeides iht. DSBs veileder: «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Dersom ROS er eldre enn 5 år ved igangsetting av utbygging skal ROS oppdateres iht. DSBs veileder.»</i></p>
§7.1.3 Overvann Det foreslås å flytte bestemmelsen til kap 1.	<p>I forbindelse med revisjonen er det gjennomført en utredning, hvor kommunen har bestilt en «overvannsplan». Det har vært behov for avklaringer knyttet til overvann da det er et område som krever store ressurser både fra kommunen og utbyggere. Samtidig er det et viktig område hvor det i Norge forventes økte nedbørmengder. For overvann skal det i Lunner benyttes 20 års regn, med 30 minutters nedbørintensitet og 40 % klimapåslag. Overvannsplanen går gjennom hva som er beste praksis på området, og er konkret på hvilke vurderinger som skal gjøres. Konklusjonen av utredningen utgjør et skifte fra å bruke ressurser på å gjenta de samme beregningene ulike steder i kommunen, til å fokusere på hva som skjer med de beregnede vannmengdene. Overvannsplanen</p>	<p>Tekst erstattes med: <i>«Overvann skal håndteres på en slik måte at helse, miljø og infrastruktur sikres mot skader, det biologiske mangfoldet og den naturlige vannkretsen fremmes, og overvann utnyttes som et positivt landskapselement som bidrar til å øke miljø- og bokvalitet. I forbindelse med reguleringsplaner skal det utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering (en rammeplan for overvann). I rammeplanen skal det sikres arealer for overvannshåndtering og vise prinsipløsninger tilpasset både de lokale forhold og utbygnings</i></p>

	<p>har beregnet vannmengdene ferdig per dekar, som er ressursbesparende for utbyggere, mens det kreves mer på overvanntiltakene og hva som skal gjøres for å forebygge naturskade.</p> <p>Et annet punkt det er fokus på er «når» man skal planlegge disse tiltakene. Hovedtrekkene i overvannsløsningen må løses i planarbeid da dette er siste trinn det er rimelig anledning til å sette av tilstrekkelig plass til å løse overvannsutfordringer.</p>	<p><i>formål. Rammeplanen utarbeides basert på Lunner kommunes kravspesifikasjoner og veileder for rammeplaner for overvann. I søknaden om rammetillatelse for ny bebyggelse og/eller større ombygging/rehabiliteringer (fortetting eller nye områder), skal det fremvises de konkrete tiltak for overvannshåndtering som følger av rammeplan for overvann. Der rammeplanen mangler i forbindelse med regulering, må en rammeplan for overvann utarbeides i forbindelse med rammesøknaden. I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal overvannsanleggene være detaljprosjektert. Søknader om eventuelt påslipp til kommunalt nett må være godkjent av kommunen, samt at eierskap, drift og vedlikehold av overvannsanlegget må være avklart.»</i></p> <p>Ingen endringer foreslått</p>
§ 7.1.4 Støy	<p>Problematikk knyttet til eksisterende støykilder og nye byggeområder. Når det etableres nye anlegg trer støyforskriften i kraft. Dette innebærer at for eksempel at en utbygger av et næringsareal får ansvar for sikre at nærliggende boligbebyggelse er ihht. støyforskriften selv om hovedstøykilden kommer fra en tredjepart, for eksempel Rv4. Dette kan fremstå som urimelig for utbygger. Samtidig vil kumulativ støy kunne bli svært høy dersom man kun fokuserer på den nye</p>	

	<p>støyen. Flere utbyggere kan øke støynivået med 1 db, uten at det direkte fører til at det må gjennomføres tiltak, men samlet så blir støybelastningen stor.</p> <p>Det kan vurderes å slå fast at støybelastningen ikke skal «øke».</p>	
<p>Ny §7.1.5 Lys</p>	<p>Tycho Brahe Instituttet AS (Driftsselskapet ved solobservatoriet) har kontaktet kommunen i forbindelse med arealplanarbeidet og ønsker en strengere vernesone på steder med fri sikt til solobservatoriet. Dette vil i så fall omfatte store deler av kommunen og tilliggende kommuner siden Solobservatoriet ligger på en topp.</p> <p>Bevaring av mørket er likevel en generelt viktig problemstilling for mennesker og natur. Ukritisk bruk av lys kan være en kilde til forurensning og unødig energibruk. Det bør vurderes å innføre bestemmelser knyttet til lysplaner for større utbygginger og store lyskilder som veganlegg og idrettsanlegg. Industrianlegg kan også potensielt medføre mye belysning på natt. En mulighet er å legge veilederen «Bevar mørket» til grunn for arealplanlegging i kommunen. Det er ikke vurdert alle konsekvensene av dette. En annen mulighet er å stadfeste at dette er en utfordring, og at bruk av lys skal realitetsbehandles i nye utbygginger. Det er for tidlig med lysplaner i reguleringsplaner, da utbyggere ofte ikke vet akkurat hva som skal inn i området. Det bør likevel kreves en lysplan før IG for større utbygginger, slik at utbyggere blir oppmerksomme på problemstillingen. Prinsipper for belysning kan løftes allerede i reguleringsplanarbeid. Videre bør</p>	<p>Ny tekst: <i>«Mørket har en egenverdi. Stadig økende belysning gir en kumulativ effekt. Ny bebyggelse skal ha en beskrivelse av planlagt belysning hvor målet er å minimere lysforurensning. Antall utendørs lyspunkter, lysstyrke og lysvinkel avgrenses. Prinsipper for belysning skal beskrives i reguleringsplanarbeid. Større byggeprosjekter skal ha en godkjent lysplan før IG.</i></p> <p><i>Idretts- og veganlegg skal ved nyetablering og fornying ha funksjonalitet for dimming og tidsstyring av belysning. Belysningen skal følge prinsipper som minimerer lysforurensning.</i></p> <p>»</p>

	<p>man rette fokus på kjente store lyskilder, som veganlegg og idrettsanlegg.</p> <p>Det kan vurderes en bestemmelse om «<i>Ved etablering av nye utendørs lyspunkter, eller fornying av utendørs belysning, i tilknytning til eksisterende bebyggelse skal ny belysning følge prinsipper om å begrense lysforurensning.</i>» Det er ikke vurdert lovligheten av å ha en slik bestemmelse.</p>	
§7.2 Avsetting av areal til offentlig etter privat tjenesteyting	Bestemmelsen gjaldt område 7H på Harestua, som er under detaljregulering. Bestemmelsen kan strykes.	Strykes
§7.4 Avkjørsler og kryss	Bestemmelsen gjelder områdespesifikke bestemmelser som er oppfylt eller må oppfylles i reguleringsplan. Ivaretas av §1.7.	Stryke alt etter « <i>Reguleringsplaner skal sikre forsvarlige adkomstforhold til eiendommene.</i> »
§7.6 Krav til reguleringsplan for Lunner pukkverk	Oppfylt	Strykes

Kapittel 8 – Bestemmelser om hensynssoner.

paragraf §8.1.2	Status / Vurderinger Kommunen utreder snøskredfare i forbindelse med revisjonen. Det er identifisert 8 steder i kommunen hvor boliger eller sosial infrastruktur berøres av snøskredfare. Utredning av snøskredfare gjennomføres etter NVEs rapportmal 1 « <i>Vurdering av potensiell skredfare i bratt terreng</i> ». Eventuelle forslag til endring i bestemmelsen blir fremmet ved forslag til ny arealplan.	Endring Foreløpig ingen endringer foreslått.
§8.1.5 Hensynssone drikkevann	Lunner kommune planlegger nytt felles vannverk for Gran og Lunner i Skjellbreia. I den forbindelse bør hele nedbørsfeltet til Skjellbreia gis hensynssone drikkevann ihht. PBL §11-8a) Hensynssonen strekker seg langt inn	Se vedlagt kart « <i>Nedbørsfeltet til Skjellbreia har hensynssone for felles drikkevannskilde for Gran kommune og Lunner kommune (se kart).</i> »

	i Gran kommune, som må høres om forslaget.	<i>Større utbygginger skal godkjennes av Mattilsynet, NVE og Lunner kommune.»</i>
§8.1.6 Hensynssone offentlig VA	For å sikre forutsigbarhet og god planlegging foreslås det å legge en 4 meter hensynssone til hver side fra senterlinje VA infrastruktur i kommuneplankartet.	Se vedlagt kart. <i>«Offentlig VA-infrastruktur har hensynssone 4 meter fra senter VA-anlegg. Det er ikke tillatt med bygge og anleggstiltak innenfor hensynssonen. Kartet kan inneholde feil og mangler. Ved planlegging av tiltak må ledninger kartlegges og påvises av tiltakshaver.»</i>
§8.1.7 Hensynssone 200 års flom	Det foreslås å legge kjente 200 års flomlinjeberegninger inn i kommuneplanen. Generelt bør det ikke bygges i flomsonen. Det bør heller ikke fylles igjen med masser i flomsonen for å sikre trygg byggegrunn. Dette fordi det fortrenger flomområdene og øker risiko for skader nedstrøms.	<i>«Hensynssonen inkluderer kjente flomlinjeberegninger for 200års flom. I flomsonen er det ikke tillatt med bygge og anleggstiltak. Det er ikke tillatt med utfylling av masser som fortrenger/innskrenker flomsonen.»</i>
§8.2.2 Båndlegging etter Kulturminneloven	For å sikre at kulturminner hensyntas i planlegging er det ønskelig å legge hensynssone over enkelte fredede bygg. Dette gjelder i første omgang Rudsetra.	Tilføre ny bestemmelse: <i>«§8.2.2 Båndlegging etter Kulturminneloven Området/bygget er fredet etter kulturminneloven §15 og har eget fredningsvedtak. Dersom det i fredningsvedtaket ikke er gitt nærmere regler om fredningens innhold, må ingen rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold. Tiltak ut over dette krever tillatelse av vedkommende myndighet etter § 15 a.</i>

		<i>Dette omfatter også fast inventar.»</i>
§8.3 Sone for gjeldende reguleringsplaner	Listen ajourføres når forslag til ny arealplan fremmes.	

Del 2, 3 og 4

<p>Paragraf</p> <p>Del 2. Retningslinjer for hensynssone bevaring av kulturmiljø</p> <p>Del 3. punkt 1 Dispensasjonshøring til regionale myndigheter</p> <p>Del 3. punkt 2 Etablering av nye boligeiendommer og bygging av bolig på eksisterende ubebygde boligtomter i LNF-områder</p>	<p>Status / Vurderinger</p> <p>Vurderes flyttet til del 1 kap 8. Teksten bør oppdateres til å ta hensyn til ny kulturminneplan, og stadfeste statusen til kulturminneplanen i arealplanen.</p> <p>Oppdateres til rett myndighet når forslag til ny arealplan fremmes.</p> <p>Utgår dersom bestemmelser for spredt boligbebyggelse i §5.4 inntas.</p>	<p>Endring</p> <p>Oppdateres</p> <p>Strykkes</p>
<p>Del 3. punkt 3 Bygging av bolig nr.2 på landbrukseiendommer der det ikke er behov for kårbolig</p>	<p>Bakgrunnen for bestemmelsen var en sak på en mindre landbrukseiendom der Landbrukskontoret uttalte det ikke var behov for kårbolig. Da kom alternativet med bolig nr. 2 opp og ble vedtatt.</p> <p>Retningslinjene åpner for å tillate to boenheter på landbrukseiendommer på samme måte som det er mulig for eksisterende boligeiendommer i LNF-områder. Et argument var derfor likebehandling. §5.4 er en mer hensiktsmessig måte å ivareta dette behovet både privatrettslig og for kommunen. I denne saken foreslås det å ta bort bestemmelsen om to boliger i kapittel to, som innebærer at dette argumentet faller bort om man inntar endring i kap 2.</p> <p>Det andre argumentet var at en mener dette er en fin mulighet</p>	<p>Strykkes</p>

<p>Del 3. punkt 4 Etablering av fritidsbolig på eksisterende ubebygd tomt i LNF- område</p>	<p>for økt bosetting på landbrukseiendommer. Ut fra landbrukshensyn er det bedre at «nye» boliger i LNF-områder legges på tunet og ikke fradeles som egne enheter. På denne måten har landbruket «kontroll» i forhold til driftsmessige ulemper. Baksiden er at man ikke kan hindre fradeling til uendret bruk senere, og at man likevel får en ny grunneiendom inne på tunet.</p> <p>Det har vært få slike saker og bestemmelsen har ikke skapt kjente problemer. Det må antas at en uavgrenset mulighet for å etablere bolig nr 2 på gårdseiendommer er i strid med nasjonale retningslinjer for kommunal planlegging og statlige planretningslinjer med mål om å legge til rette for sykkel og gange.</p> <p>Bør utgå dersom endring av bestemmelse om bolig nr 2 i kap 2 og bestemmelser om spredt boligbebyggelse i §5.4 inntas.</p> <p>Forutsetter lovlig fradelt tomt til fritidsformål. Dette innebærer at tomten har lovlig arealformål, og ikke vil trenge dispensasjon. Det bør generelt ikke tillates etablering av nye fritidsboliger i LNF område uten at slik omprioritering av arealer vurderes i ved revisjon av kommuneplanen. Foreslås strykes. Det er fortsatt generelt anledning til å søke dispensasjon fra kommuneplanen.</p> <p>Landbruksplanen har ingen henvisninger til A- eller B-områder. Referansen må eventuelt fjernes.</p>	<p>Strykes</p>
---	---	----------------

Del 3. punkt 5 Tomtestørrelse ved fradeling av nye tomter	Henvising til annet sted i kommuneplanen som retningslinje for dispensasjonspraksis fremstår som overflødig. Foreslås strøket.	Strykes.
Del 3. punkt 6 Vassdragsnære områder	Gjelder etablering av avløpsanlegg og brygger. Nyttig bestemmelse, men det foreslås å titulere første og andre ledd iht. innhold. I tillegg foreslås det å tilføre bestemmelse om påkobling til offentlig VA, hvor det ikke bør gis dispensasjon dersom det er mulig med tilkobling til offentlig VA.	Første ledd deles i to, hvor formål blir eget ledd. Ny setning til nytt andre ledd: « <i>Dersom det er mulig å koble til offentlig vann og avløp i området skal det ikke gis dispensasjon.</i> » Nytt andre og tredje ledd tituleres.
Del 3. punkt 7 Etablering av nye veger og parkeringsplasser	Landbruksplanen har ingen henvisninger til A- eller B- områder. Referansen må eventuelt fjernes. Veger tar ofte stor plass og utgjør store inngrep i naturen. I Lunner er det lagt opp til en streng dispensasjonspraksis for veger til fritidsboliger, da disse oftest må gå gjennom LNF områder. Det følger at dette er i strid med arealplanen. Slik bestemmelsen fremstår er det en nødvendig forutsetning at tiltaket gjelder flere fritidsboliger sammen.	Stryke: « <i>ikke berøre A- eller B-områder slik disse er definert i Landbruksplan for Hadeland og heller</i> » fra kulepunkt 4
Del 3. punkt 8 Mindre tiltak på vegnettet, herunder busslommer	Landbruksplanen har ingen henvisninger til A- eller B- områder. Referansen må eventuelt fjernes	Stryke kulepunkt 4.
Del 3. 5 Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål	Bestemmelse i Gran kommune, som foreslås inntatt. Retningslinjen gir en mulighet for å ivareta bygg på landbrukseiendommer som det i dag ikke er behov for, men som er viktig for kulturlandskapet/ kulturmiljøet og bygningsmiljøet i	« <i>Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boliger, skal behandles som dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dersom</i>

	tunet.	<p>forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt, kan slike bruksendringer vurderes positivt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den nye boenheten er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles. • Eiendommen ikke har boenheter ut over våningshus og kårbolig. • Bygningen ligger i tilknytning til tunet. • Ombygging skal ta hensyn til bygningens opprinnelige utseende med tanke på plassering av vinduer og dører, taktekking og farge. Vinduer kan være større, men vinduenes oppdeling skal være tilnærmet de originale.»
Del 4.	Fjerne henvisning til Oppland fylkeskommune	<p>Stryk: «i Oppland fylkeskommune til vurdering»</p> <p>Og kulepunkt 2: «i Oppland fylkeskommune»</p>

Alternativer:

paragraf	Status / Vurderinger	Endring
§2.1.3 Unntak fra plankrav	Kulepunkt 4: «Etablering av inntil to boligbygg med inntil to boenheter i det enkelte bygg i områder avsatt til nåværende byggeområder for bolig» Kan med kulepunkt 2 føre til 8 nye boenheter uten plankrav hver gang man deler fra to tomter.	Endring av kulepunkt 4 til: «Etablering av ett boligbygg med inntil to boenheter i områder avsatt til

<p>§2.2.4.1 Grad av utnytting og styring av bygningsvolum (<i>Fritidsbebyggelse</i>)</p>	<p>Bestemmelsen skaper uforutsigbarhet i planreserven, da det er uklart hvor stor bebyggelse dette kan føre til. Kan føre til nye grender og fortettede områder uten planavklaring.</p> <p>Lunners bestemmelser fremstår som særlig liberale og skaper uforutsigbarhet rundt planreserve sammenlignet med andre kommuner. Kommunen har foreløpig ikke hatt negative erfaringer med bestemmelsen</p> <p>Endring i bestemmelsen bør ha konsekvenser for dispensasjonspraksis for å tillate tilsvarende bygg nr. 2 på gårdsbruk, da dette i noen grad bygger på denne bestemmelsen. Henger også sammen med ny åpning i §5.4.</p> <p>Alternativforslaget skiller seg fra innstillingen ved at det ikke foretas endringer i kulepunkt 2. Dette er en «mellomløsning» fra dagens situasjon.</p> <p>Det har vært en utfordring med overutnyttelse av fritidseiendommer, hvor man tar i bruk uthus til beboelse, og det legges inn vann i garasjer og uthus. Samtidig er det et sterkt ønske om å kunne etablere annekser. Annekser er utfordrende da det er til beboelse. De kan dermed fradeles til nye fritidsboliger.</p> <p>Det legges til grunn at negative virkninger av innlagt vann i uthus og garasjer er knyttet til risiko for fradeling av ekstra fritidsbolig, og forutsetter løsning for avløp.</p> <p>5-meters regelen skaper utfordringer for god arrondering av bygninger på eiendommene. Særling mht. garasje og uthus i tilknytning til adkomst, eller på grunn av terreng. Samtidig er bestemmelsen ment å hindre fradelinger av frittliggende bygninger.</p> <p>Generelt er det ikke ønskelig at veier forlenges slik at garasjer kan ligge nærmere hovedbygg på fritidseiendommer.</p> <p>Anneks er tillatt i Gran og Hamar. Nannestad tillater ikke beboelse i anneks, og har</p>	<p><i>boligformål.»</i></p> <p>5-meters regelen strykes.</p> <p>Det tilføres ledd om anneks. <i>«Kommunen kan etter søknad tillate bygging av anneks, som beboelsesrom, som del av totalt tillatt BYA. Avstand mellom anneks og hovedbygg skal ikke overstige 5 meter. God arrondering, funksjonalitet og estetikk vektlegges. Anneks tillates ikke fradelt.»</i></p> <p>Andre ledd under Marka erstattes med: <i>«Markaloven og §1.9 gjelder.»</i> og flyttes før første</p>
--	---	--

	bestemmelser om at anneks ikke tillates fradelte. Dette kan løses ved å bestemme at det ikke tillates fradeling av anneks. Endringene i bestemmelsene bør eventuelt foretas sammen. Byggeforbud langs vassdrag sentraliseres til §1.9. I tillegg tilføres henvisning til Markaloven.	ledd.
--	--	-------

Konklusjon med begrunnelse:

Saksframstillingen drøfter en rekke bestemmelser i gjeldende kommuneplan. Det foreslås å endre bestemmelsene i kommuneplanenes arealdel i samsvar med kolonne 3 «Endring». Endringsforslagene er begrunnet i kolonne 2 «vurdering».

Følgende endringer i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel legges til grunn for det videre arbeidet med revisjonen:

Kapittel	Innstilling
Kapittel 1	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 2	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 3	Ingen endringer forslått
Kapittel 4	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 5	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 6	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 7	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Kapittel 8	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg
Del 2, 3 og 4	Vedtast ihht. saksframstilling og vedlegg

Vedlegg:

Siling av arealinnspill

Forventningsbrev til kommunene 2022

flomline 200 år Harestua

flomline 200 år Roa

HS fredet kulturminne - Rudsætra

Kommuneplanbestemmelser+2013-2024+vedtatt+16-10-2014 (7)

Felles drikkevannskilde nedbørsfelt skjelbreia NEVINA

Tursti Bøhrentangen Monsrudvika tilbakemelding Viken Fylkeskommune

Tursti Grindvoll LUB

Kravspesifikasjoner overvannsplan_Lunner

Veileder_overvannsplan_Lunner

20220213 Kommuneplanbestemmelser+2022-2040 Forslag

Tursti Bøhrentangen Monsrudvika 2021

Sonegrense LNF spredt bolig

