



## Søknad om driftskonsesjon i henhold til mineralloven § 43

Skjemaet med vedlegg sendes til:

Direktoratet for mineralforvaltning  
med Bergmesteren for Svalbard  
Postboks 3021 Lade  
7441 Trondheim

Hjemmeside: <http://www.dirmin.no>  
Telefon Sentralbord: (+47) 73 90 40 50  
E-post: [mail@dirmin.no](mailto:mail@dirmin.no)

**LES VEILEDNINGEN FØR DU FYLLER UT SKJEMAET**

1. Opplysninger om søker			
Fullstendig navn/firma MOSSÅSEN AS			Organisasjonsnummer
Postadresse Postboks 2060 Stubberød		Postnummer 3255 Larvik	Sted Land NORGE
Telefonnummer	Mobiltelefon 92250303	E-postadresse reidar@bergeneholm.no	Hjemmeside

2. Opplysninger om området		
Navn på uttaksområdet/uttaket MOSSÅSEN GRUSTAK	Uttaksområdets gårds- og bruksnummere 74 / 1	Kommune 0714 HOF
Størrelse på omsøkt areal (daa) CA 200 DA	Anslag totalvolum uttak (m <sup>3</sup> ) 1 300 000 M3	Forventet årlig uttak (m <sup>3</sup> ) 30 000 M3

3. Opplysninger om forekomsten		
3.1. Hvilken mineralkategori tilhører forekomsten?	Grunneiers mineraler	<input checked="" type="checkbox"/>
	Statens mineraler	<input type="checkbox"/>
3.2. Drives det på forekomsten i dag?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>
	Nei	<input type="checkbox"/>
3.3. Beskrivelse av forekomsten (type mineralforekomst, kvalitetsvurdering, anvendelser av råstoffet):		
SAND / GRUSTAK. GODKJENT ETTER STANDARD NS-EN 12620. HOVEDPRODUKTER ER STØPESAND OG PUSSESAND.		

#### 4. Forholdet til plan- og bygningsloven (pbl.)

4.1. Angi hvilket arealformål området har i kommuneplanens arealdel      INDUSTRI

4.2. Finnes det en godkjent reguleringsplan for området det søkes om konsesjon ?      Ja       Nei

Hvis ja, oppgi navn på planen og vedtaksdato:

Navn på plan: \_\_\_\_\_

Vedtaksdato: \_\_\_\_\_

Hvis nei:

Er det varslet oppstart av reguleringsplanarbeid for området ?      Ja       Nei

Er det gitt andre tillatelser etter pbl. for terrenginngrep i omsøkt område ? Opplys om hvilke

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### 5. Vedlegg til søknaden

**Med søknaden skal alltid vedlegges:**

5.1. Dokumentasjon på utvinningsrett til forekomsten

- For grunneiers mineraler:      Kopi av signert leieavtale om uttak med grunneier, eller dokumentasjon på grunnbokshjemmel

- For statens mineraler:      Oppgi rettighetsnummeret(ene)

5.2. Kart der omsøkt område hvor det foreligger utvinningsrett er tydelig inntegnet i målestokk 1:1000-/1:2000.

5.3. Gi en kort firmapresentasjon.

5.4. Redegjørelse for den kompetanse selskapet har for driften av det planlagte uttaket. Gi en oversikt over bergfaglig og annen teknisk kompetanse i organisasjonen.

5.5. Forslag til driftsplan, inkludert avslutningsplan. Driftsplanen skal være i samsvar med DMFs krav til driftsplaner.

5.6. Oversikt over økonomiske forhold:

5.6.1. For uttak som allerede er i drift:

- Godkjent årsregnskap for de siste to år

5.6.2. For nye uttak, eller tidligere uttak med nytt driftsselskap:

- Driftsbudsjett for det omsøkte uttaket for de 3 første driftsår

5.7. Vurdering av behovet for at det stilles økonomisk sikkerhet for gjennomføring av sikrings- og oppryddingstiltak, herunder forslag til form for og størrelse på sikkerheten.

5.8. Adresseliste over særlig berørte parter (nærmeste naboer, eller brukere av området).

5.9. Dokumentasjon på at behandlingsgebyret er betalt.

Kontonummer for innbetaling: 7694.05.05883

Gebyret er kr. 10.000. Dersom søknaden gjelder uttak som krever konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger (26.juni 2009 nr 855), er gebyret kr. 20.000.

**Merk innbetalingen med Driftskonsesjon, navn på uttaket/uttaksområdet og navn på søker**

6. Eventuelle tilleggsopplysninger

*Direktoratet for mineralforvaltning kan kreve flere opplysninger dersom man finner det nødvendig for behandling av søknaden.*

7. Underskrift

Sted og dato  
Oslo, 6. mars 2017

Underskrift

For Mossåsen AS u.s.

ADVOKATFIRMAET  
**ELBERT DA**  
Akersgaten 51  
P.boks 471 Sentrum  
0105 OSLO  
Org.nr. 946 129 356

Liv Aandal  
Advokat

## TILLEGG TIL DRIFTSPLAN FOR MOSSÅSEN GRUSTAK

Driftsplan for Mossåsen Grustak ble utarbeidet av bergingeniør Roar Hovland på vegne av daværende tiltakshaver Thorshaug AS og godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

Ny tiltakshaver, Mossåsen AS, har søkt driftskonsesjon for uttak av sand/grus i Mossåsen i samsvar med avtale med Thorshaug AS om overtakelse av rettighetene.


Mossåsen AS har ikke til hensikt å gjøre noen endringer i driften i forhold til det som fremgår av den nylig vedtatte driftsplanen, som følgelig fortsatt er dekkende for virksomheten i grustaket.

Direktoratet har bedt om at tiltaksplanen oppdateres slik at det fremgår at det fremgår hvilken tiltakshaver som skal stå for driften. Dette gjøres i form av dette tillegget, som vedlegges tiltaksplanen som allerede er sendt direktoratet.

Undertegnede, Mossåsen AS, bekrefter med dette at Mossåsen AS skal stå for driften av grustaket og følgelig er riktig tiltakshaver etter driftsplanen.

Larvik, den 15. september 2017

Mossåsen AS



Morten Riis-Gjertsen

Daglig leder

# DRIFTSPLAN

for

## Mossåsen Grustak

Thorshaug AS

Hof kommune



Utarbeidet av  
Roar Hovland  
bergingeniør

## Innhold

Innledning	side 1
Drift - Produksjon	side 2-4
Dagens situasjon	side 4
Driftsplan	side 4
Drift av vestområdet	side 5
Rehabilitering	side 5
Uttaksvolum grustak Vest	side 6
Sporadisk drift av østområdet	side 6
Undersøkelse av løsavsetningene i sydområdet	side 6
Oversiktsbilde	side 7

## Bilag

Fig.1	Lokalisering Mossåsen Grustak	1:50000
Fig.2	Eiendomsgrenser/grustakområde	1:5000
Fig.3	Driftsområde	1:2000
Fig.4	Vertikalsnitt	1:2000 / 1:1000
Fig.5	Kart Mossåsen Grustak - Vest	1:2000
Fig.6	Kart Mossåsen Grustak - Vest, nivå 170 m	1:1000
Fig.7	Kart Mossåsen Grustak - Vest, nivå 160 m	1:1000
Fig.8	Kart Mossåsen Grustak, rehabilitering	1:1000
Fig.9	Mossåsen Grustak - Vest, tverrprofiler	1:1400

Innledning.

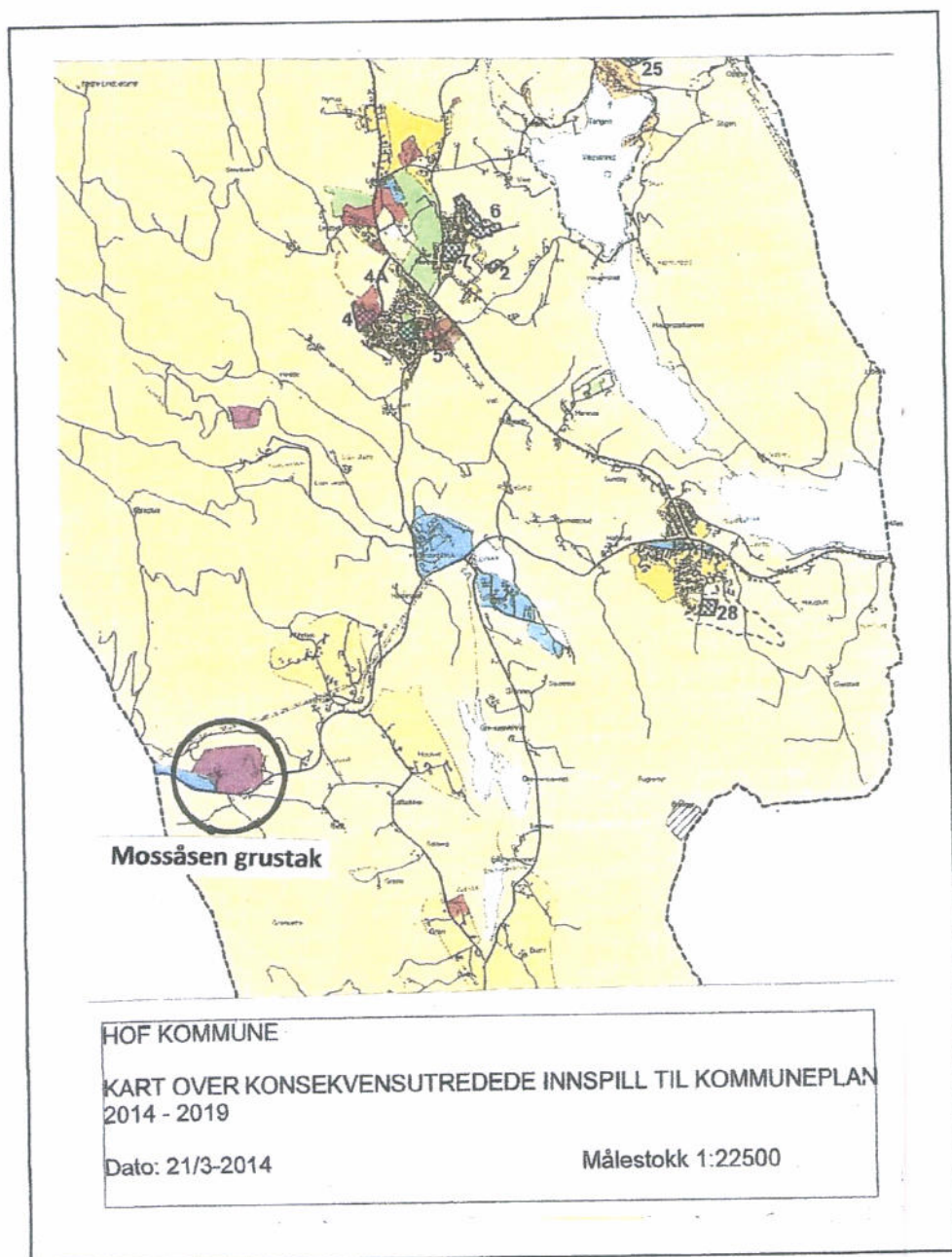
Mossåsen Grustak ligger på eiendommen bnr/gnr 74/1 Goverud, nær 32 Hvittingfossveien i Hof kommune.

Oversiktskartet 1:50000, fig 1, viser beliggenheten.

Følgende eiendommer grenser opp mot grustaket :

gnr/bnr 75/5	Thoralf Kleppan, Naufveien 10, 3090 Hof
gnr/bnr 74/4	Rh Eiendom AS, Hvittingfossveien 473, 3090 Hof
gnr/bnr 75/15	Magnus Goverud, Hvittingfossveien 463, 3090 Hof
gnr/bnr 75/16	Iljina Anastasia, Hvittingfossveien 471, 3090 Hof
gnr/bnr 74/6	Magnus Goverud, Hvittingfossveien 463, 3090 Hof
gnr/bnr 74/1/1	Magnus Goverud, Hvittingfossveien 463, 3090 Hof

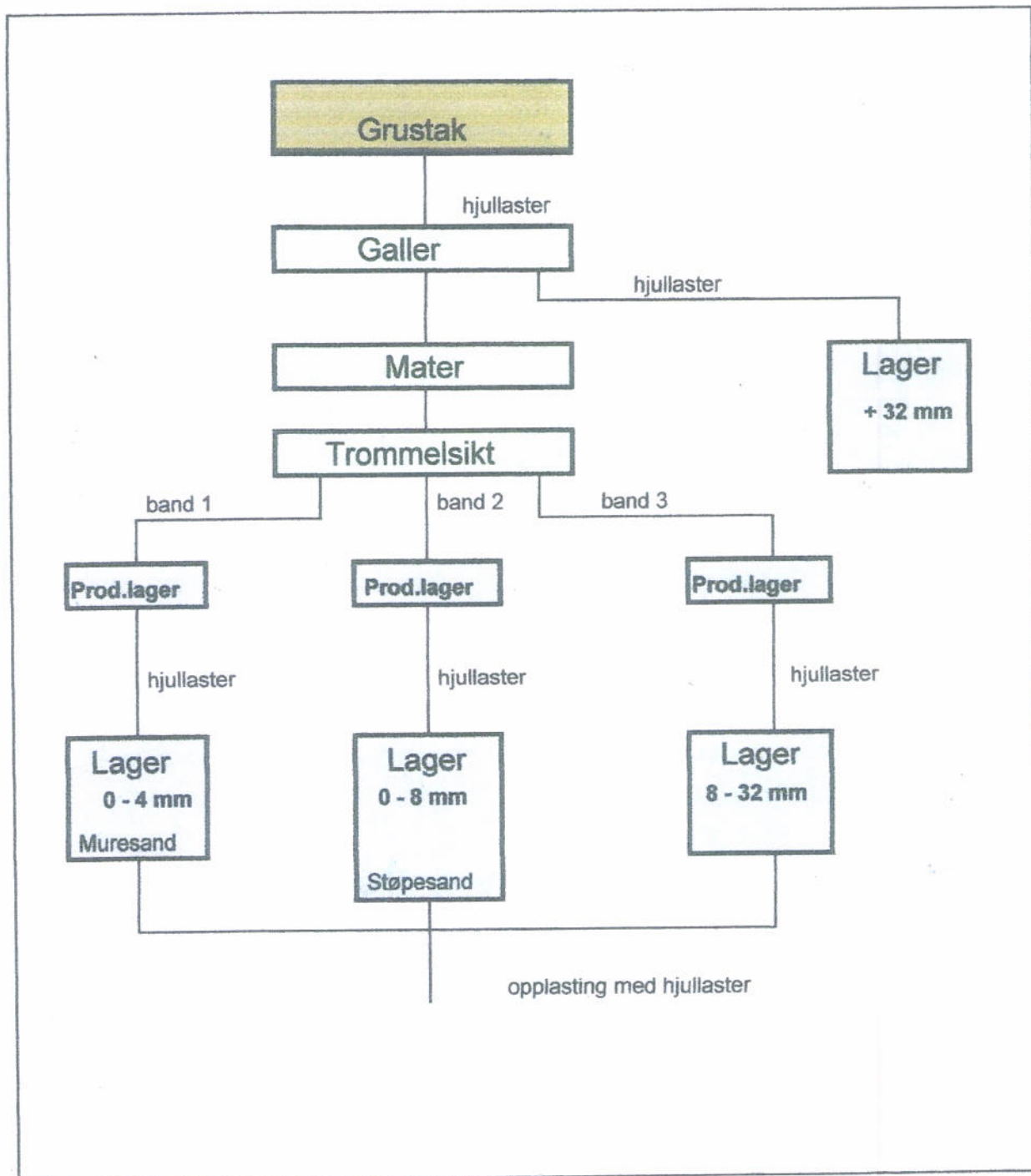
Fig 2 viser et kart over området hvor massetaket og eiendomsgrensene er inntegnet. I kommunens arealplan er området inntegnet som produksjon/uttakssted for sand og grus.



Drift - Produksjon.

Mossåsen grustak har vært i drift siden 1930 - tallet. I de senere årene har det årlige uttaket lagt på 10 - 30000 m<sup>3</sup>, noe som gitt 20 - 70000 t produkter. Thorshaug AS står for driften av massetaket og leier driftsrettighetene av grunneier. Det etterfølgende bilag viser produksjonsgangen.

Flyteskiema





Hovedproduktet er 0-8 mm støpesand, og avtager er betongstasjoner i Østlandsområdet. Produktet er sertifisert etter standarden NS-EN 12620 og er underlagt de krav og bestemmelser som standarden fastsetter. Etterfølgende bilag viser sertifikat/ytelseserklæring.



1111

**Mossåsen Grustak**

**Thorshaug AS**

**3090 Hof**

14

**Nr. 00111 CPR 2014.04.10**

**NS-EN 12620:2002 + A1:2008+NA:2009**

**Naturlig gradert tilslag 0-8 mm**

**Tilslag for betong**

Harmonisert teknisk spesifisering: **NS-EN 12620:2002 +A1:2008+NA:2009**

Vesentlige egenskaper	Ytelse
Tilslagsstørrelse	0/8 mm
Gradering	GNG90
Korndensitet	2,687 Mg/m <sup>3</sup>
Vannabsorpsjon	0,40 %
Finstoffinnhold	f <sub>10</sub> (målte verdier 3-5 %)
Kvalitet på finstoff	MB <sub>F</sub> 10
Alkali – silika - reaktivitet	Sv = 10,6 (utregnet etter NB Publikasjon 21)
Klorider	< 0,01 %
Syreløslig sulfat	AS <sub>0,2</sub>
Totalt innhold av svovel	0,02 %
Farlige stoffer	Ikke påvist
Bestanddelere som påvirker størknings – og herdetiden for betong	Lysere enn standardfargen
Forenklet petrografisk beskrivelse (type tilslag)	Beskrives *

\* Materialet består av sand og grus fra en løsmasseforekomst. I grovfraksjonen +2mm har man granitt, gneiss, kvartssitt og mørke amfibol/pyroksenholdige bergarter. I finfraksjonen – 2mm har man frikom av kvarts, feltspat og stenglig amfibol /pyroksen.

Tynt, løst belegg på kornoverflatene. Materialet er friskt uten forvitrede korn.

Ellers produserer man, som flyteskjemaet viser, 0-4 mm mure/pussesand samt grovere fraksjoner til ulike bruksformål

### Dagens situasjon.

På grunnlag av kartmateriale fra Statens kartverk og ca.250 nye innmålte punkter, er det utarbeidet et nytt ajourført kart over selve driftsområdet i grustaket.

Fig. 3 viser det ajourførte kartet - den eksisterende situasjon høsten 2014.

Mot nord avgrenses taket av en bratt kant med skråning eller stedvis kun kant med skråning. Kanten følger mer eller mindre 180 m koten.

Uttaket har til nå skjedd på to nivåer, nivå 170 m og nivå 160 m.

I den midtre del av området, har man kommet ned på fast fjell. Fjellkoten stiger mot nord og bevirker at sand/grusavsetningen har en liten mektighet (< 3 m )nord for nåværende takkant. Det vil derfor være lite aktuelt å utvide taket nordover i denne delen av forekomsten.

Driften har, i de senere år, vært konsentrert til det vestlige området. Her har man et råmateriale som gir en betydelig andel støpesand av god kvalitet, noe mure/pussesand og dessuten grovere fraksjoner til ulike anvendelsesområder.

I det østlige området har man store kvanta med en lys mure/pussesand.

Her skjer det uttak når andelen mure/pussesand, fra det vestlige området, blir så liten at markedsbehovet ikke dekkes eller at kunder ønsker en lys, finkornet sand med lite finstoff til spesielle formål.

I perioder hvor råmaterialet, fra det vestlige området, var spesielt grovt, har man også blandet inn noe mure/pussesand, dels for å oppnå ønsket siktekurve, dels for å spare litt på det grovere materialet.

Fig.4 viser to vertikalsnitt av området

Profil 559700 E er et S-N gående snitt

Profil 6595900 N er et V-Ø gående snitt.

### Driftsplan.

Som det framgår av snittene i fig.4, har man sand/grusmaterialer vest, øst og syd i uttaksområdet.

I sydområdet, som nå brukes i produksjonen, til lagring av ferdigvarer, som tomteareal for driftsbygninger og som adkomst til uttaksområdene, har man betydelige kvanta løsavsetninger. Sammensetningen på disse løsavsetningene kjenner man ikke.

En driftsplan for de kommende år i grustaket må inneholde følgende elementer :

1. Drift av vestområdet ( etappe 1 og etappe 2 )
2. Sporadisk drift av østområdet for å dekke behovet for mure/pussesand og spesielle finkornete, lyse kvaliteter.
3. Undersøkelse av løsavsetningene i sydområdet.

## 1. Drift av vestområdet.

Fig.5 viser vestområdet august 2014.

For driften i de kommende år, har man tenkt å etablere et uttak som i nord er avgrenset av dreneringsgrøft og gårdsvei, i vest og sør av gårdsvei og i øst av driftsvei.

Avstanden mellom uttaksgrense og avgrensingene skal være ca. 5 m.

Stiplet linje på figuren viser uttaksgrensene.

Uttaket skal skje på to nivåer, nivå 170 m og nivå 160 m.

Den lave høydeforskjellen mellom nivåene vil bevirke et lettvent uttak uten vesentlige problemer med overheng og fare for ras og utgliding av større stein, noe som kan skade både folk og utstyr.

En lav vegghøyde vil også gjøre det lettere å føre en kvalitetskontroll av materialet og eventuelt sette inn tiltak for å opprettholde en ønsket kvalitet.

Uttaket på nivå 170 videreføres fra området 559550 - 559600 E / 6595860 - 6595900 N ved at man arbeider seg sydvestover og tar ut det overliggende materiale som transporteres til sikteverket.

Fig.6 viser grustaket etter at dette arbeidet er gjennomført.

Takveggene bearbeides med gravemaskin slik at de danner 40 - 45 graders vinkel med såleplanet.

Uttaket på nivå 160 starter i området 559600 - 559650 E / 6595800 - 6595880 N.

Fra dette området drives en skjæring på ca. 20 m bredde inn til sydvestbegrensingen av planlagt uttak. Deretter utvider man uttaksområdet nær sydvestbegrensingen, helt til man når de planlagte yttergrenser av taket i nord og syd.

Senere fortsetter uttaket i nordøstlig retning til alt materiale over nivå 160 m er fjernet og transportert til sikteverk.

Ved dette opplegget får man ferdigdrevne områder, som kan rehabiliteres, lenge før driften i grustaket er avsluttet.

Etter hvert som områder er ferdigdrevne, bearbeides takveggene fra nivå 160 m til nivå 170 m med gravemaskin slik at den endelige takvegg, fra nivå 160 m til nivå 180 m, også danner 40 - 45 graders vinkel med såleplanet.

Fig.7 viser det ferdigdrevne grustaket Mossåsen Vest.

## Rehabilitering

Fig.8 viser en plan for rehabiliteringen.

Man forutsetter at uttaksområdet rehabiliteres til et LNF-område med trær og annen vegetasjon lik den man finner i omgivelsene.

Avdekningsmasser kan spres ut for å bedre vekstforholdene.

Planen viser et indre område hvor rehabiliteringsarbeidet starter og hvor en vegetasjon først blir etablert. Senere har man i et mellomområde spredd ut avdekningsmasse og venter på en vegetasjonsetablering. I det yttre området har man ennå ikke startet rehabiliteringsarbeidet.

Uttaksvolum.

Fig 9 viser vertikalsnitt over Mossåsen Grustak- Vest når denne delen er ferdigdrevet. Man har målt uttaksarealene i hvert snitt og beregnet volumer på grunnlag av avstanden mellom snittene. Tabellen under viser resultatene.

Profil	Areal m <sup>2</sup>	Lengde m	Volum m <sup>3</sup>
559400 E	0	50	30000
559450 E	1250	50	85000
559500 E	2200	50	100000
559550 E	1800	50	60000
559600 E	550	50	15000
559650 E	0		
<b>Totalt</b>			<b>290000</b>

Beregningen viser at man har i underkant av 300000 m<sup>3</sup> materiale, tilsvarende 600000t, i området. Med dagens produksjon vil det tilsvare ca. 10 års drift.

2. Sporadisk drift av østområdet.

I østområdet har man to uttakssteder for en lys, finkornet sand, et på nivå 160 m og et på nivå 170 m.

Ved behov, kan man med kort varsel sette i gang uttak på disse steder.

På nivå 160 vil uttaket skje i området 6595920 N - 6595850 N ( Fig.3 ), og driften vil gå i en østlig retning.

På nivå 170 vil uttaket skje i området 559800 E - 559900 E ( Fig.3 ). Man vil drive i nordlig retning mot nordgrensen til Øvre platå.

I og med at det årlige uttaket av denne sandkvaliteten ( mure/pussesand )er lite, vil det angitte området dekke behovet i lang tid framover.

3. Undersøkelse av løsavsetningene i sydområdet.

Som Vertikalsnitt 559700 E (fig.4) viser har man store løsavsetninger i sydområdet.

Snittarealet er 2700 m<sup>2</sup> og mulig uttaksbredde kan settes til 200-250 m. Ved drift vil dette gi ca.600000 m<sup>3</sup> eller 1200000 t materiale.

Man har imidlertid ingen kjennskap til sammensetningen av dette materialet.

Det vil derfor være av stor viktighet å få undersøkt denne mens produksjonen foregår i Vestområdet.

Undersøkelsen kan skje ved at en gravemaskin graver smale slisser i de skrå avsetningsveggene, samler materialet i små hauger som prøvetas og analyseres. Etterfølgende bilde viser skråninger og de tenkte slisser.

Når dette arbeid er avsluttet, kan man lage en driftsplan for uttaket i Sydområdet.

# Mossåsen grustak

## Sydområdet

— — Slisser



# Oversiktskart

M. 1:50000

● Mossåsen grustak



Fig. 1

# Mossåsen grustak / Eiendomsgrenser

M. 1: 5000

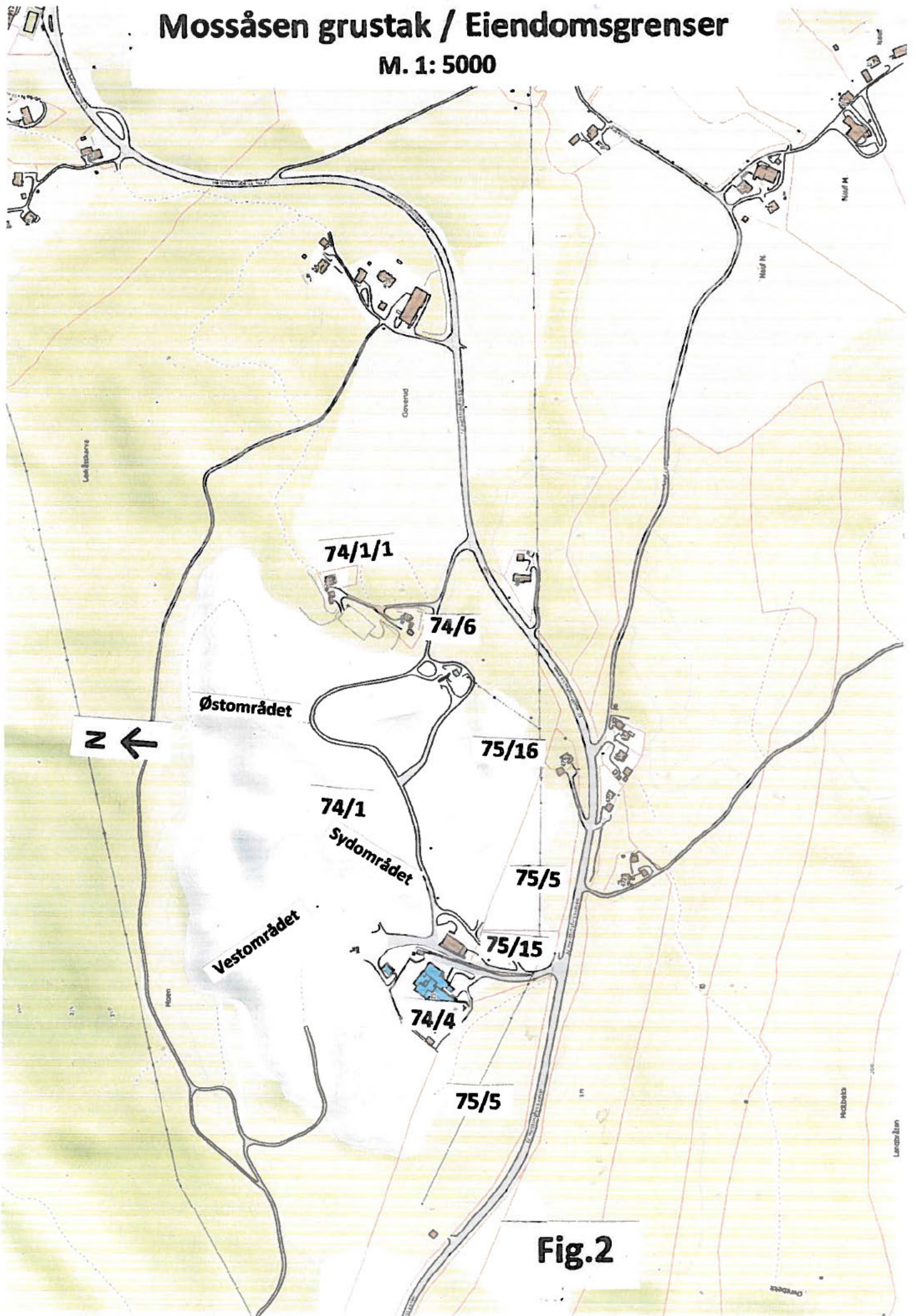
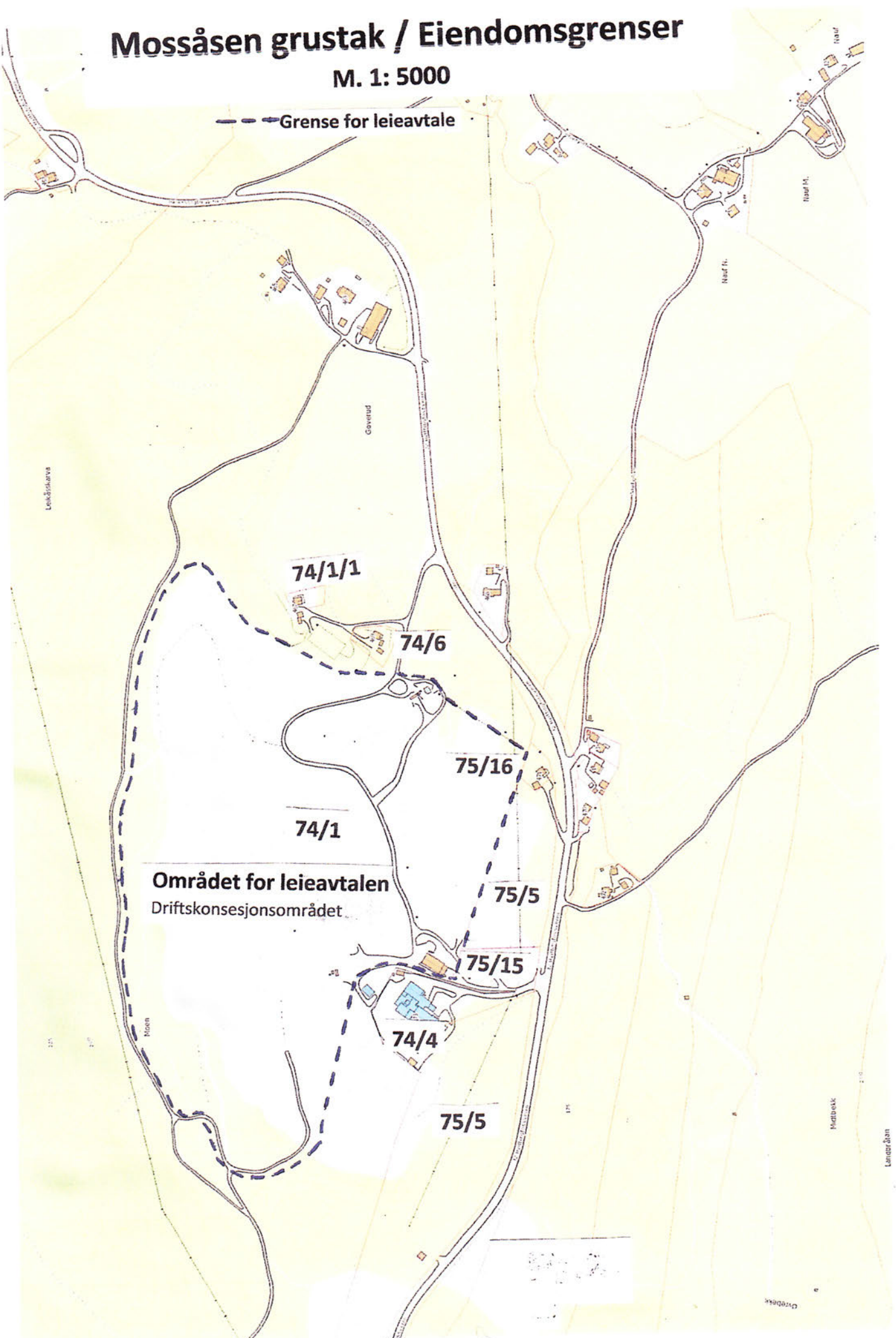


Fig.2

# Mossåsen grustak / Eiendomsgrenser

M. 1: 5000

--- Grense for leieavtale



**Området for leieavtalen**  
Driftskonsesjonsområdet

74/1/1

74/6

75/16

75/5

75/15

74/4

75/5

1000 M.

1000 M.

Gøvetad

Leikdalsveien

Moan

Matbeek

Lanegråden

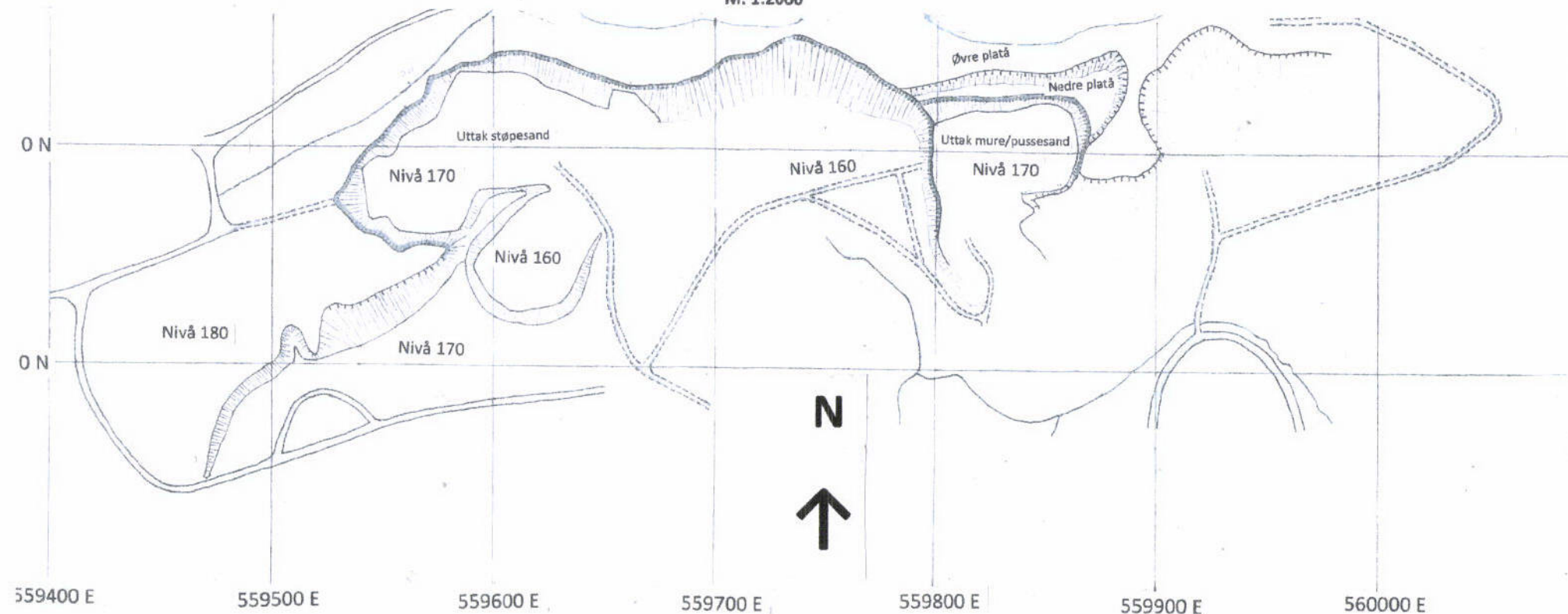
Øyrbekk



# DRIFTSOMRÅDE

Mossåsen grustak

M. 1:2000



## Mossåsen Vest

559550 E - 559580 E  
6595860 N



## Tegnforklaring

- Bratt kant, skrånende terreng
- Kant, skrånende terreng
- Skrånende terreng
- Gårdsvei
- Driftsvei
- Grøft

ajourført høsten 2014

Fig.3

## Mossåsen Øst

559800 E - 559850 E  
6595900 N - 6595950 N



# Mossåsen grustak

Snitt gjennom forekomsten

Mlengde 1 : 2000

Mhøyde 1 : 1000



Sand / grus



Fast fjell ( rombeporfyr )

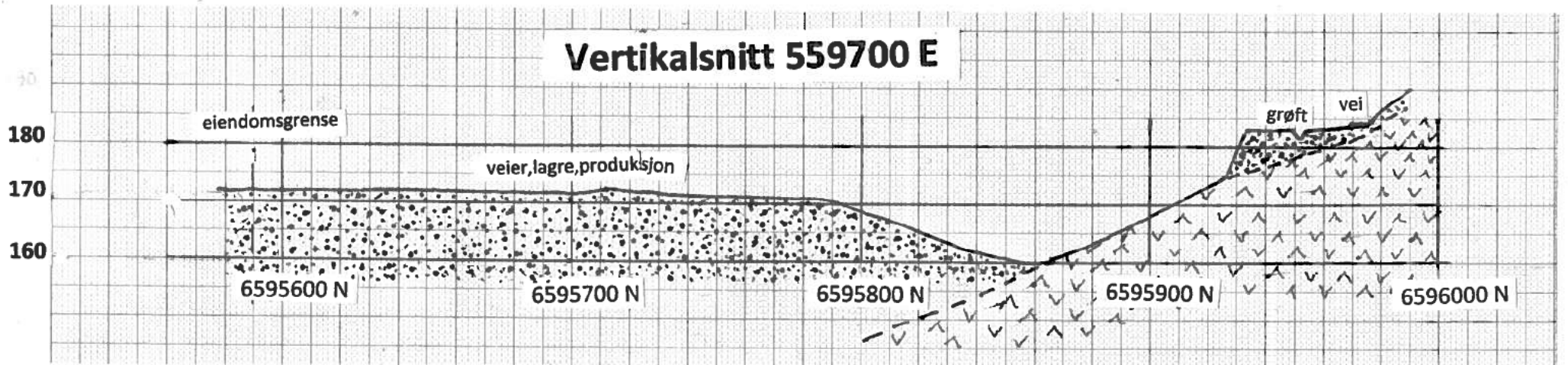
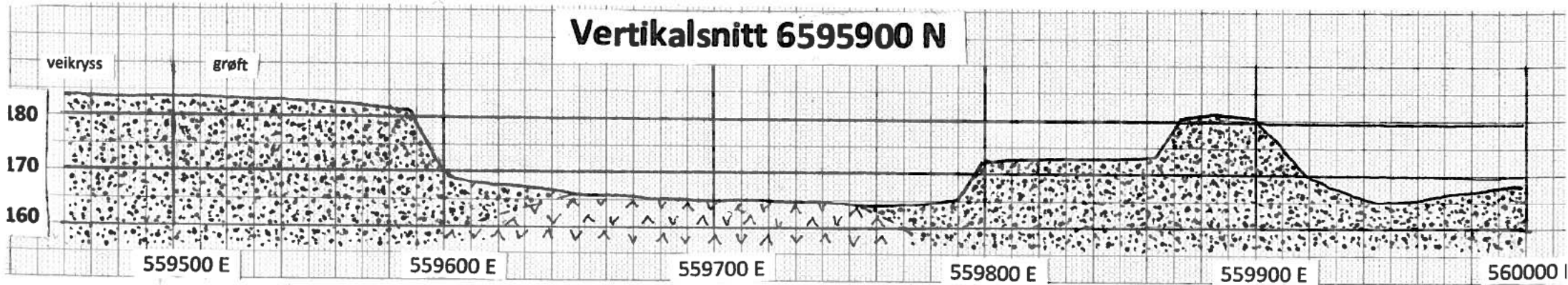
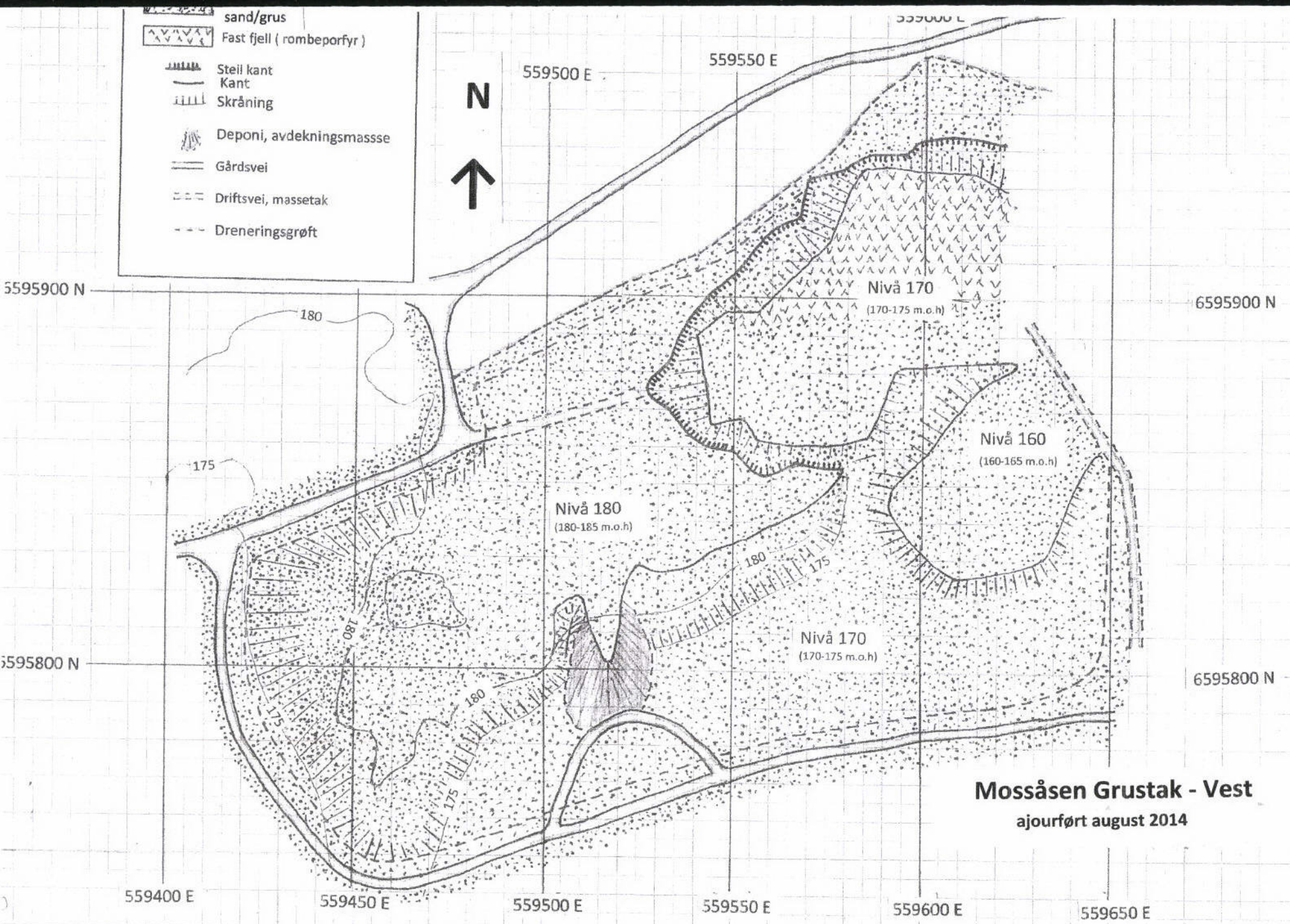


Fig.4



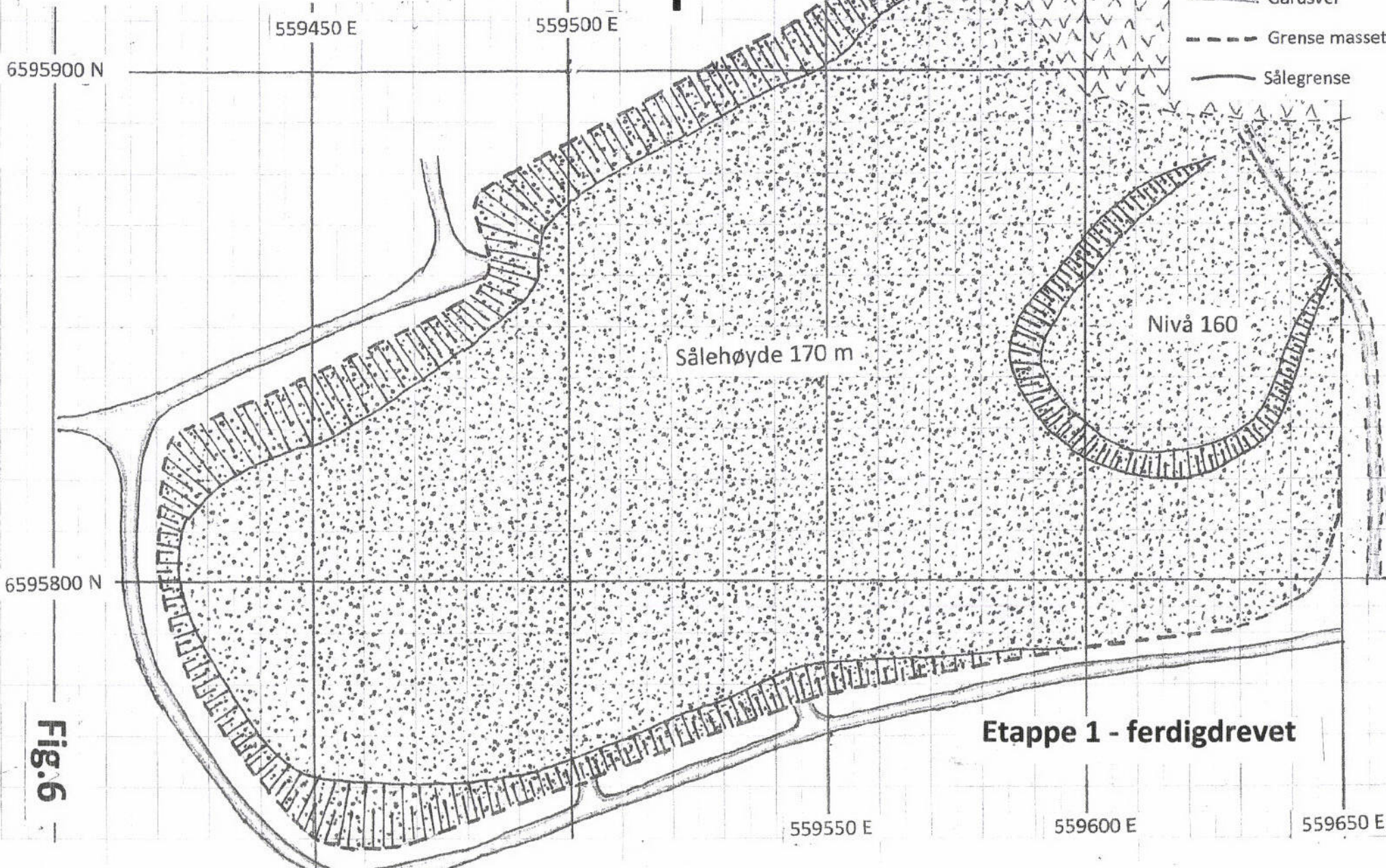
**Fig.5**

# Mossåsen Grustak - Vest

Sålehøyde 170 m

M 1 : 1000

N



- Sand,grus
- Fast fjell (rombeporfyr)
- Skrånende takvegg
- Gårdsvei
- Grense massetak
- Sålegrense

Sålehøyde 170 m

Nivå 160

Etappe 1 - ferdigdrevet

Fig.6

# Mossåsen Grustak - Vest

Sålehøyde 160 m

M 1 : 1000



## Tegnforklaring

-  Sand,grus
-  Fast fjell (rombeporfyr)
-  Skrånende takvegg
-  Gårdsvei
-  Grense massetak
-  Sålegrense

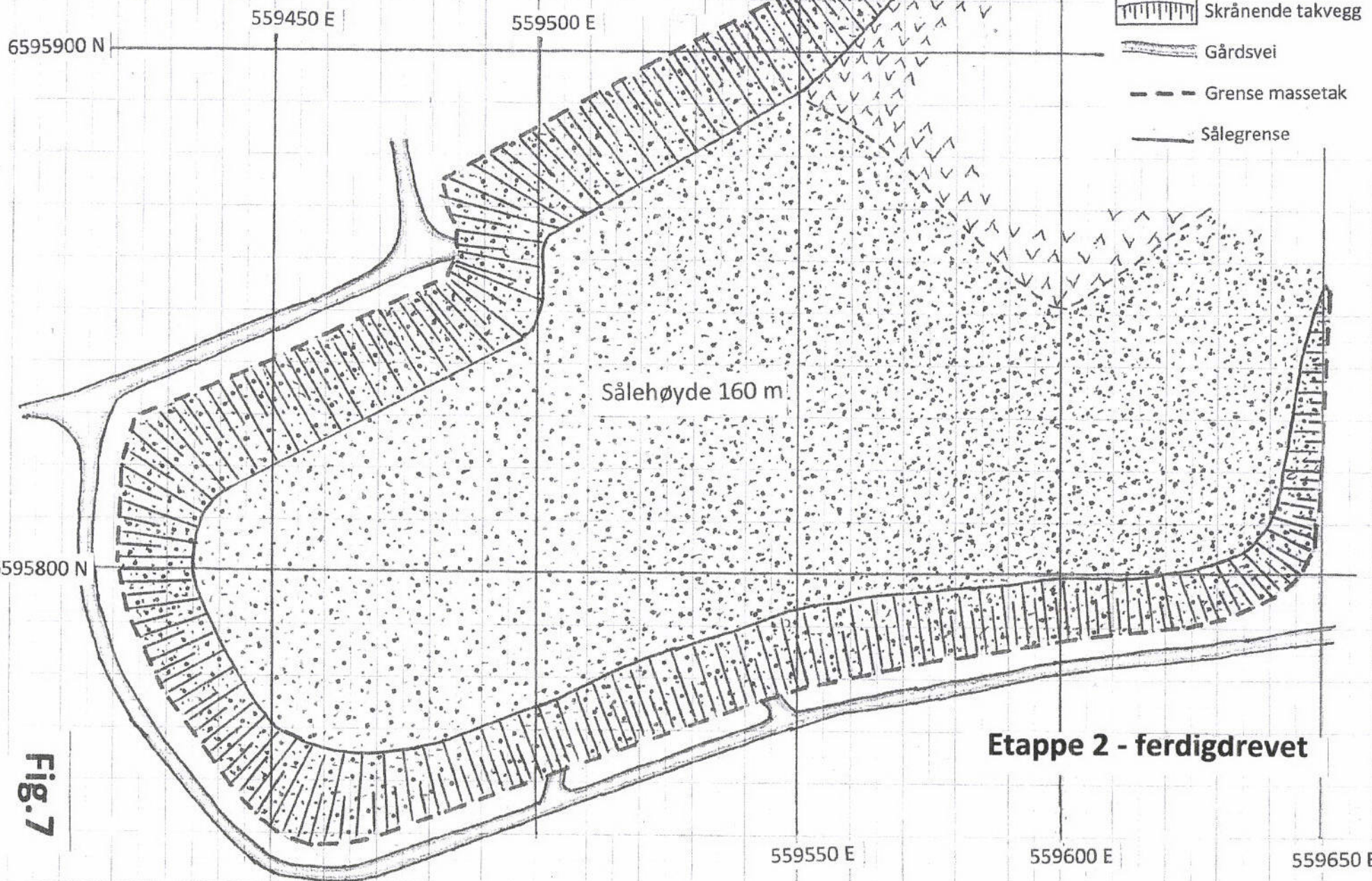


Fig.7

# Mossåsen Grustak - Vest

rehabilitering

M. 1 : 1000

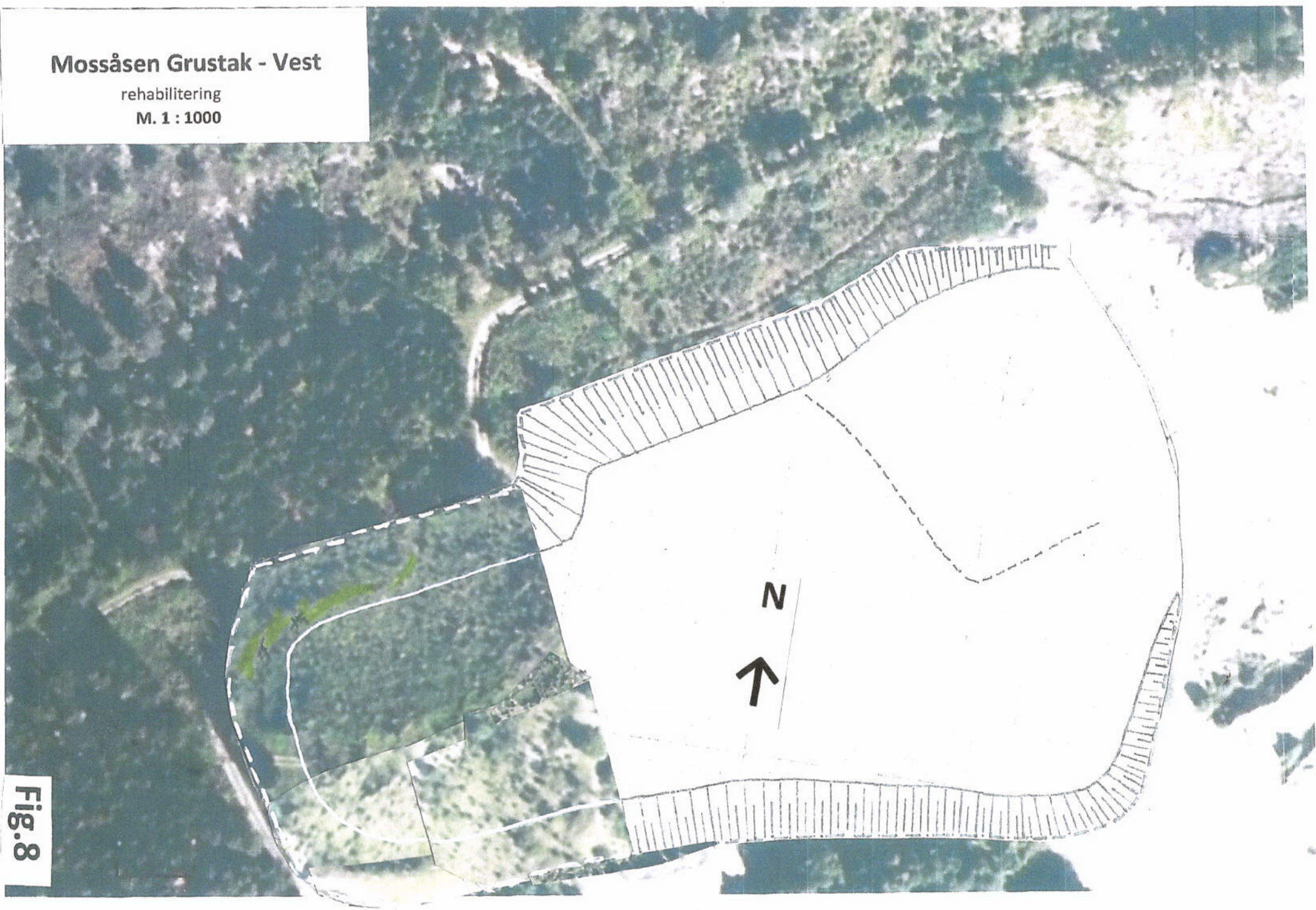
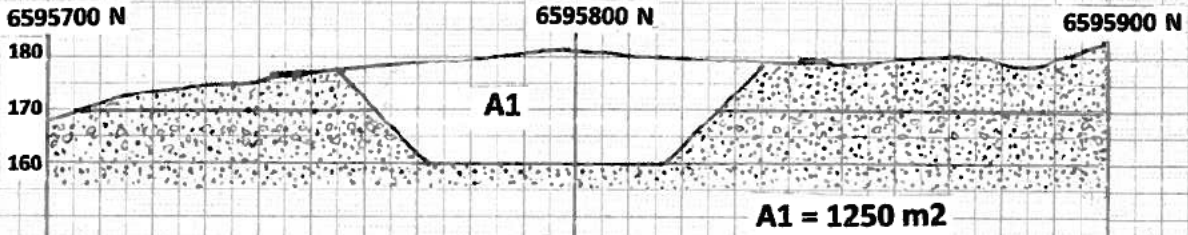


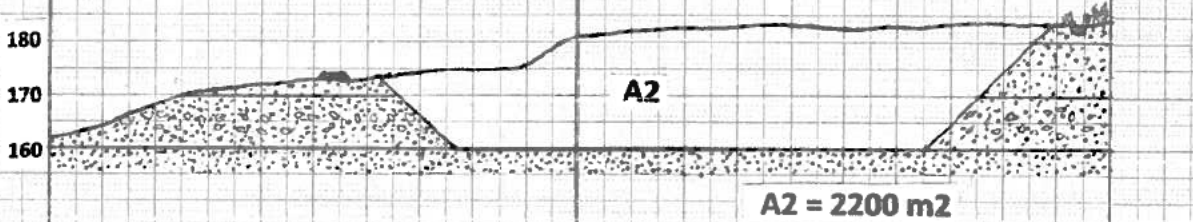
Fig.8

**Mossåsen Grustak - Vest**  
ferdigdrevet

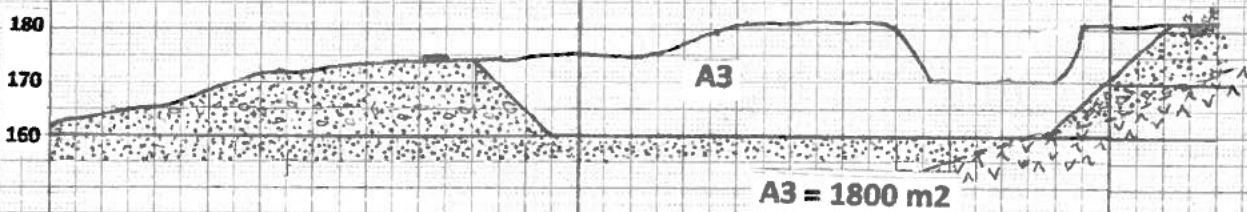
**Vertikalsnitt 559450 E**



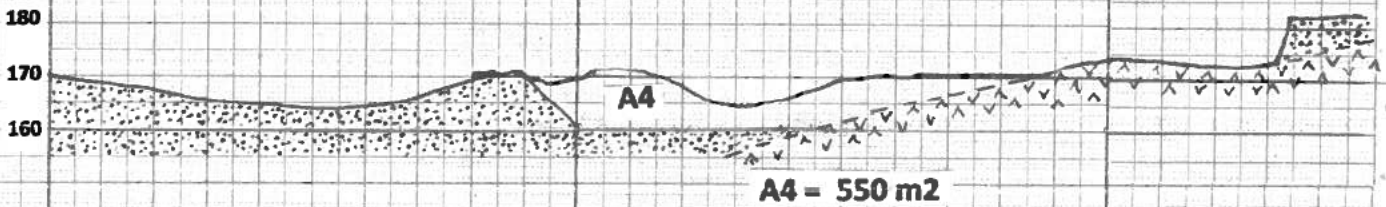
**Vertikalsnitt 559500 E**



**Vertikalsnitt 559550 E**



**Vertikalsnitt 559600 E**

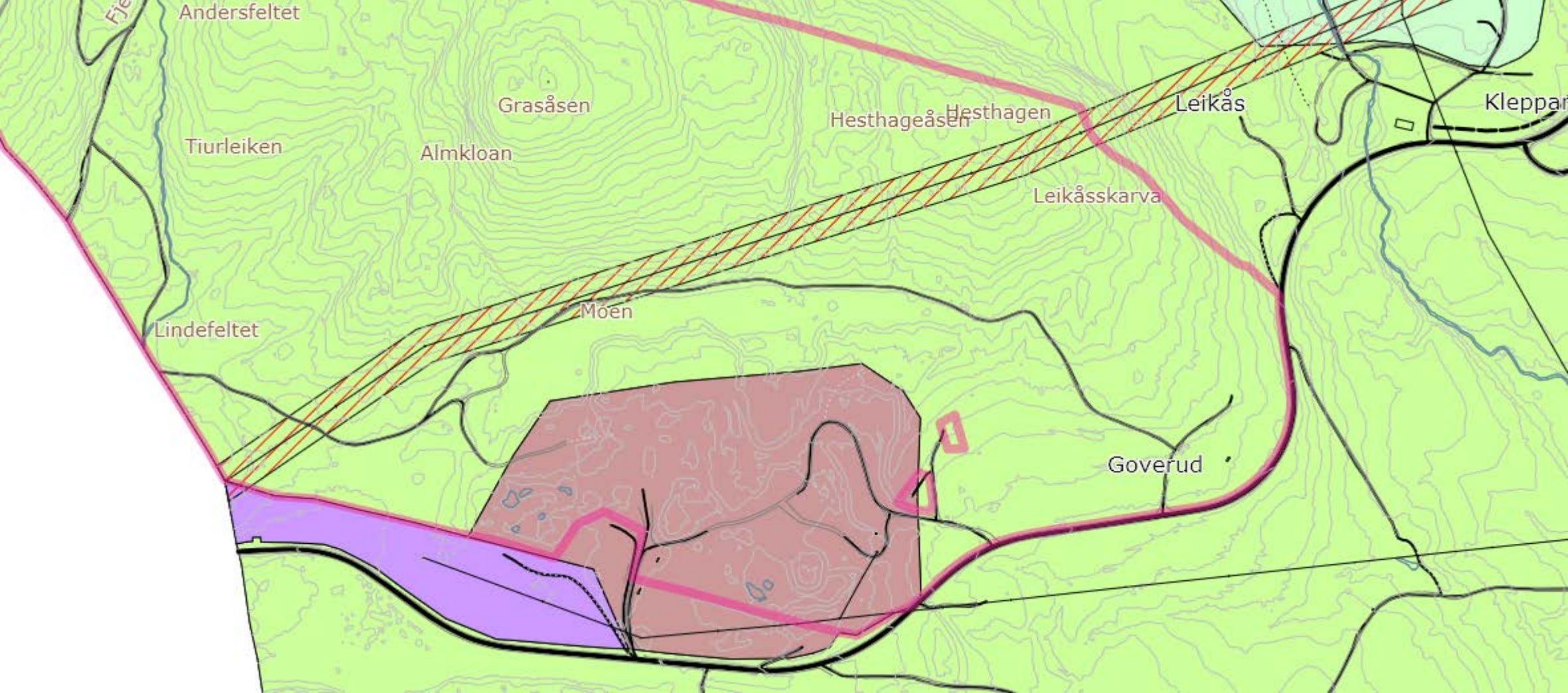


A1 - A2 - A3 - A4    Snittareal av uttatt masse

**M 1:1400**

-  Mellomsand, grovsand, grus
-  Mellomsand, grovsand, grus  
grovere grus/steinlag
-  Fast fjell - rombeperfor
-  Vel

**Fig.9**





# Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Hof 2015-2027.

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 24.02.2015. Endring ihht. Kommunestyrets vedtak 19.04.2016, Sak KS 029/16, ang. sikringssone nedbørsfelt Eikeren.

Utfyllende bestemmelser er paragrafer og rammet inn. Retningslinjer er punkter.

De utfyllende bestemmelsene og retningslinjer består av følgende hoveddeler:

- Del 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer.  
(gjelder for hele planområde uavhengig av arealbruksformål)
- Del 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene  
(gjelder nærmere angitte arealbruksformål)
- Del 3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssonene  
(gjelder for nærmere angitte soner)
- Del 4 Rettsvirkning

## Informasjon om regional planbestemmelse

### Lokalisering av handel

Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3000 m<sup>2</sup> eller utvidelse til over 3000 m<sup>2</sup>. samlet bruksareal er bare tillatt i sentrumssoner og andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i den til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel, jfr. retningslinjene 1 – 8 i regional plan for handel og sentrumsutvikling vedtatt i fylkestinget 28.04.2009.

Med handelsvirksomhet forstås handel i bygningsmessige enheter eller bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og eller medlemskort for å få adgang. Som handelsvirksomhet regnes også handel lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

## **DEL 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer**

De generelle bestemmelser gjelder for hele planområdet.

### **Plankrav og byggeforbud**

§ 1 Krav til utarbeidelse av reguleringsplan

I medhold av PBL § 11-9 nr 1 gjelder:

Innenfor nye og eksisterende områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller råstoffutvinning skal søknadspliktige arbeid og tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven § 20-1, eller fradeling til slike formål ikke tillates før området inngår i reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke tiltak som nevnt i § 20-2 i plan- og bygningsloven eller tiltak som faller inn under utfyllende bestemmelse § 2.

### §2 Fortetting unntatt plankrav.

I medhold av PBL § 11-10 nr.1 gjelder:

Fradeling av enkelttomt til enebolig eller tomannsbolig innenfor uregulert nåværende byggeområde for boliger kan tillates uten reguleringsplan dersom:

- Delingssøknaden kombineres med en rammesøknad om framtidig bebyggelse.
- Tomt for enebolig er minimum 600m<sup>2</sup>
- Tomt for tomannsbolig er minimum 1000m<sup>2</sup>
- Tomtebredden er >15m og dybde på hagesiden > 8m
- Utnyttingsgrad maks. % BYA = 30.

Kravet om samtidig dele- og rammesøknad er av hensyn til berørte parter forutsigbarhet og en forsvarlig og effektiv saksbehandling. Stedlig tilpasning og estetiske hensyn skal tillegges avgjørende vekt, jfr. § 11. Ved ønske om takform, byggehøyde, materialbruk eller terrenginngrep som bryter vesentlig med omgivelsene, skal det avholdes forhåndskonferanse for bl.a. å avklare forholdet til § 11 og krav til visualisering av tiltaket i forbindelse med evt. søknad.

### **Byggeforbud langs vann og vassdrag**

§ 3 Byggeforbud langs vassdrag

I medhold av PBL § 11-11 nr 5, jf § 1-8 siste ledd gjelder:

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, er ethvert søknadspliktig tiltak forbudt nærmere enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand langs vann og elver.

Tomter for fritidsboliger skal ikke legges nærmere bekker med stadig tilsig enn 50 meter.

### **Utbygging og utbyggingsavtaler**

§ 4 Rekkefølgekrav

I medhold av PBL § 11-9 nr. 4 gjelder:

Innenfor eksisterende og planlagte områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende hensyntatt og etablert:

- Barnehage og skoletilbud
- Kommunaltekniske anlegg jfr. PBL § 18-1
- Elektrisitetsforsyning
- Uteoppholdsarealer

§4 forts:- Tilgang til lekeplasser dokumentert

- Parkeringsplasser
- Sykkelparkering
- Forbindelse til eksisterende eller planlagt gang- og sykkelveinett
- Trafikksikker adkomst alle, også for bevegelseshemmede og kjørende
- Tilfredsstillende kapasitet på vegnettet avklart
- Risiko og sårbarhetsanalyse jfr. PBL § 4-3
- Eventuelle pålagte støydempende tiltak er gjennomført

§ 5 Geoteknisk stabilitet

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr 8 gjelder

All utbygging under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire. Ved utbygging under marin grense skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet på området dokumenteres. Muligheten for at området vil inngå i et skred utløst på naboeiendommene skal vurderes.

§ 6 Krav til bruk av utbyggingsavtale

Jfr. KS-066/07 Vedtak.

I medhold av PBL § 11-9 nr 2, jf. § 17-2 og 17-3 gjelder:

Hof kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 64 a, at Hof kommune skal kreve utbyggingsavtale for all utbygging i kommunen som har sitt grunnlag i arealplaner med 7 eller flere boenheter og/eller bygninger med T-BRA større enn 1000 m<sup>2</sup>

Hof kommune forventer at utbyggingsavtaler gis et innhold som sørger for at utbygging med grunnlag i arealplaner skjer uten at kommunens økonomiske situasjon svekkes i vesentlig grad.

Kommunen, ved Utvalg for teknikk, landbruk og miljø, kan gjøre unntak fra 1. avsnitt i dette vedtaket, for utbygging som har liten betydning for kommunens økonomi og infrastruktur.

### **Krav til infrastruktur, energi og avkjørsler**

§ 7 Tilknytningsplikt offentlig vann og avløp

I medhold av PBL § 11-9 nr. 3 gjelder:

All bebyggelse inkludert fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett, enten direkte eller via privat avløpsnett.

Kommunen kan gjøre unntak fra kravet i områder der det ikke er planer om å etablere offentlig vann og/ eller avløp, eller tilknytning vil bli uforholdsmessig kostbart.

Avløpsløsningen skal tilfredsstillende krav som fremgår av forurensningsloven.

Tette tanker skal unngås og krever dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Drikkevannsforsyning skal tilfredsstillende drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet.

### 8. Vannbåren varme/ energi

Ved planlegging etter loven skal muligheten for tilknytning til vannbåren varme vurderes.

Ved feltutbygging som samlet utgjør 10 boenheter eller mer, samt ved yrkesbygg over 500 m<sup>2</sup> bør det legges til rette for vannbåren varme.

Kommunen til en hver tid vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål etter plan- og bygningsloven.

## § 9 Avkjørsler

I medhold av PBL § 11-10 nr. 4 gjelder:

### Meget streng holdning (gjelder for fylkesvei 35 sør for x med fv 319, fv 32 og fv 319):

Nye avkjørsler tillates ikke uten at det foreligger godkjent reguleringsplan. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates når utbyggingen er i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan og vegnormalens krav til teknisk utforming er ivaretatt. Driftsavkjørsler til landbruket skal begrenses, men kan aksepteres. Tillatelse forutsetter at teknisk utforming iht. Vegnormalen er ivaretatt.

### Streng holdning (gjelder for fylkesvei 35 nord for x med fv 319, fv 312 og fv 877):

Nye avkjørsler skal begrenses og skal som hovedregel inngå i reguleringsplan. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates når utbyggingen er i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan og vegnormalens krav til teknisk utforming er ivaretatt. Driftsavkjørsler til landbruket skal begrenses, men kan aksepteres. Tillatelse forutsetter at teknisk utforming iht. Vegnormalen er ivaretatt.

### Mindre streng holdning (gjelder for fylkesvei 876, fv 880 og fv 881)

Nye avkjørsler kan tillates. I vurderingen av om ny avkjørsel kan tillates, skal det utredes om eksisterende avkjørsel kan benyttes. Eventuell ny avkjørsel skal ses i sammenheng med mulig videre utbygging i samme område. Vegnormalens krav til teknisk utforming skal være ivaretatt. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates dersom avkjørselen tilfredsstillende vegnormalens krav til teknisk utforming. Driftsavkjørsler til landbruket tillates dersom teknisk utforming iht. Vegnormalen er ivaretatt.

Plankravet er fastsatt av Fylkeskommunens Hovedutvalg for Samferdsel, Areal og miljø den 04.12.12.

Andre veier er private eller kommunale, og ligger innenfor kommunens myndighetsområde. Ved ny utbygging skal først og fremst eksisterende avkjørsler til kommunal hovedvei benyttes. Kommunen kan pålegge sanering og samling av private avkjørsler.

## §10 Garasjer

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr 5 gjelder:

Garasjer med mønehøyde over 5,4 m tillates ikke. Garasjer mindre enn 50m<sup>2</sup> kan tillates nærmere nabogrense enn 4 meter.

## Hensyn til miljø og omgivelser

### § 11 Miljøkvalitet mindre drikkevannskilder

I medhold av PBL § 11-9 nr. 6 og 8 gjelder:

Ved plan og tiltak etter plan- og bygningsloven som berører nedbørsfelt for mindre drikkevannsforsyninger (<50 personer) skal konsekvenser for drikkevannsforsyninger belyses, og disse skal ikke settes i risiko.

12. Byggegrense mot dyrka mark, gårdstun og driftsbygninger med husdyrbesetninger  
Byggegrense mot dyrka mark bør være minimum 30 m med unntak for landbruksbygg og mindre tilbygg på eksisterende boligbebyggelse. Nye tomtegrenser bør ikke settes nærmere dyrka mark enn 5 m.

Byggegrense mot gårdstun og driftsbygninger med større husdyrbesetninger eller støyende aktivitet bør være minimum 100 m. Topografi, framherskende vindretning og produksjonsomfang skal tillegges vekt ved bygningsmyndighetens godkjenning av endelig plassering i samråd med landbrukskontoret.

#### § 13 Landskap og estetikk

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr 6 gjelder:

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold og de bygde omgivelsene. Bebyggelsen skal tilpasse seg landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter.

#### 14. Kulturminner

Kulturminneloven § 9 omtaler plikt til å undersøke om tiltak vil virke inn på automatisk fredete kulturminner. Forhold og hensyn avklares gjennom planbehandling og byggesak.

#### § 15 Høyspent

I medhold av PBL § 11-9 nr 6 gjelder:

Det kan ikke oppføres nye boliger, institusjoner skoler, barnehager, arbeids- eller publikumsbygg i områder som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrottesla jf. Statens strålevernrapport 2005:8. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

#### 16. Kantvegetasjon langs vassdrag

Følgende retningslinje vedr. kantvegetasjon langs vassdrag gjelder:

Kantvegetasjon langs vassdrag skal ikke fjernes i en bredde på 3 m målt fra strandlinjen på hver side av vassdraget. Vanlig vedlikehold av åkerkanter og veikanter kan aksepteres.

#### § 17 Gjenbruk av matjord

I medhold av PBL § 11-9, nr.8 gjelder:

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

### **Hensyn til barn, unge og gående**

#### § 18 Omdisponering av lekearealer

I medhold av PBL § 11-9 nr 6 gjelder:

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt fellesarealer eller friarealer som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatningsarealer. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulerte arealer som blir eller har vært i bruk til lek, eller dersom omdisponeringen av arealer egnet til lek føre til at de hensyn som er nevnt i rundskriv T 2/08 (Om barn og planlegging) punkt 5 b ikke blir oppfylt.

## 19. Uttalelser fra skoler og barnehager

Følgende retningslinje gjelder:

Forslag til reguleringsplan kan ikke tas til politisk behandling før nærmeste barnehage og skole innen kretsen er varslet og gitt anledning til å uttale seg om dagens bruk av området samt forholdet til skoleveier, lekeplasser og friareal. Kravet gjelder også ved byggesøknad som omfatter 10 boenheter eller mer.

### § 20 Plassering av mobilmaster/-sendere

I medhold av PBL § 11-9 nr 6 gjelder:

Det er ikke tillatt å oppføre mobilmaster eller basestasjonere slik at grenseverdier gjort gjeldende av Statens strålevern overskrides i områder der mennesker kan forventes å oppholde seg til daglig. Plassering i nærheten av skoler, barnehager eller i områder avsatt eller brukt til lek skal søkes unngått selv om anbefalte grenseverdier ikke overskrides.

Kommunen kan kreve at master og sendere plasseres samlet.

### § 21 Stier og gangforbindelser

I medhold av PBL § 11-9 nr 6 gjelder:

Stinettet er en del av et godt kommunikasjonssystem og må ivaretas og videreutvikles. Ved planlegging etter loven skal hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier og snarveier ivaretas. Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas. Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal trafikksikkerhetsplanen legges til grunn.

## DEL 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene

### Byggeområder for bolig

#### § 22 Støy

I medhold av PBL § 11-9 nr 6 gjelder:

For framtidig boligområde eller søknad om tillatelse til bolig beliggende inntil eksisterende eller framtidig hovedveg, forutsettes vurdering av støyforholdene. De til en hver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T 1442/2012 eller tilsvarende, skal legges til grunn. Støydempende tiltak skal være varige og ha høy estetisk kvalitet.

#### 23. Utnyttelse framtidige boligområder

Følgende retningslinje gjelder (utnyttingsgrad iht. begreper i RPBA):

- Veset: Lav til middels utnyttingsgrad, 1-4 boenheter pr. daa.
- Voldshagen: Middels utnyttingsgrad, 2-4 boenheter pr. daa.
- Kolstadjordet: Høy utnyttingsgrad, minst 4 boenheter pr. daa. Mindre tiltak i krysset fv35 x Kopstadlinna, herunder endring av fartsgrensen på fv 35, skal vurderes tidlig i planprosessen.

#### § 24 Rekkefølgekrav Voldshagen

I medhold av PBL § 11-4 nr. gjelder:

Voldshagen kan ikke bygges ut før det er anlagt erstatningsbane i form av kunstgressbane på kommunal grunn ved Hof skole.

#### § 25 Krav til uteoppholdsareal

I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder:

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 80 m<sup>2</sup>. Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke. Arealet kan knyttes til hver enkelt boenhet som privat uteoppholdsareal eller være felles for flere boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. Alle boenheter skal ha tilgang på et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 10 m<sup>2</sup>. For eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende boligtyper skal avstanden mellom bygningens fasade og tomtegrensen på hagesiden være minimum 8 m.

#### § 26 Funksjonskrav til lekeplasser

I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder:

##### Nærlekeplass

Ved etablering av 6 boenheter eller flere i nye felt eller uregulert tettbebygd strøk skal det anlegges privat felles lekeplass(-er) på minimum 125 m<sup>2</sup> innen en avstand på 50 m. Lekeplassen skal være tilpasset de minste barnas behov og skal minimum inneholde tre apparater/ aktiviteter samt sitteplasser. Maks 20 boenheter kan være felles om en lekeplass.

##### Kvartalslekeplass

Ved etablering av 6 eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeplass på minimum 1500m<sup>2</sup> innen en avstand på 300 meter. Lekeplassen skal gi plass for ball-lek, aking, sykling og lignende.

### Felles lekeplass

Ved etablering av 6 eller flere boenheter skal det være tilgang til et stort felles lekeområde på minimum 5 000 m<sup>2</sup>, eventuelt ca 2 x 2 500 m<sup>2</sup> innen en avstand på 1000 m. Ved kryssing av sterkt trafikkert vei skal trafiksikkerheten være vurdert og evt. avbøtende tiltak være utredet. Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Området skal være kommunalt.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis, skal nær- og kvartalslekeplass som boligen sokner til være opparbeidet eller opprustet/oppgradert.

Felleslekeplass skal være opparbeidet eller opprustet/oppgradert iht. særskilt rekkefølgebestemmelse fastsatt i reguleringsplan. Følgende kommunalt arealer er felleslekeplass eller egnet for det: Skolegården på Hof skole.

### § 27 Miljø- og kvalitetskrav til lekeplasser

I medhold av PBL § 11-9 nr. 6 gjelder:

Ved planlegging av lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter så som naturlig topografi og store trær. De naturgitte kvalitetene suppleres med lekeapparater, bearbeiding av terreng etc. Lekeplasser skal planlegges slik at ulike aktiviteter ikke kommer i konflikt med hverandre. Lekeplasser skal også inneholde sitteplasser tiltenkt både barn og voksne.

Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m, arealer med ekvivalent støynivå over 55dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområde og areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, regnes ikke med.

Minimum 50 % av arealet skal være soleksponert 1. mai kl 18:00. Minst 50 % av arealet skal være soleksponert 10 timer samme dato. De til en hver tid gjeldende anbefalte kriterier for luftkvalitet fra Statens forurensningstilsyn skal være tilfredsstillt.

Lekeplassene skal ha trafiksikker adkomst. Lekeplasser skal fortrinnsvis lokaliseres ved gang- og sykkelveier og i tilknytning til grønnområder og være skjermet fra trafikk som medfører støy eller forurensning utover anbefalte grenseverdier eller trafikkfare.

### § 28 Krav til antall parkeringsplasser

I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder:

Ved boligutbygging avsettes det 2 parkeringsplasser på 18m<sup>2</sup> pr boenhet over 90 m<sup>2</sup> BRA, og 1,5 parkeringsplass pr boenhet under 90 m<sup>2</sup> BRA. Arealer til gjestparkering avklares ved regulering eller i byggesak.

### § 29 Sykkelparkering

I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder:

For nye boligbygg skal det avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Større sykkelparkeringer skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.



### **Byggeområder for sentrumsformål**

§ 30 Senterinndeling i henhold til Regional plan for handel og sentrumsutvikling punkt 2.2. eller tilsvarende plan

Hof sentrum har status som områdesenter. Sentrumssonen tilsvarer område avsatt til sentrumsformål i plankartet.

Sundbyfoss har status som lokalsenter.  
Eidsfoss har status som nærsenter.

### **Byggeområder for fritidsbebyggelse**

§ 31

I medhold av PBL § 11- 9 nr 5 gjelder:

Tomter for fritidsboliger skal ikke legges nærmere åpne områder (dyrka mark/kulturbete/myrområder), preparerte løyper og viktige turstier enn 20 meter.

Bebyggelsen skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Silhuettvirkning skal unngås. Veier og bebyggelse skal tilpasses terrenget. Skjæringer og fyllinger bør unngås. Terrenginngrep dempes med tilplanting av stedtypisk vegetasjon.

Fritidsbygg kan ikke ha gesimshøyde over 3,5 meter og mønehøyde over 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Samlet bygningsmasse pr. tomt skal ikke overstige 120m<sup>2</sup> BYA.

Parkering skal skje på egen tomt, godkjent felles parkeringsplass eller annen parkering godkjent av rette veimyndighet.

Nye hytteområder skal ha felles vannforsyning og avløp.

### **Områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål**

§ 32 Forbud mot bygging i LNF-områder

I medhold av PBL § 11-9 nr 1 gjelder:

I LNF-områder er det ikke tillatt med ny bebyggelse eller fradeling av eiendom dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

§ 33 Områder for spredt boligbebyggelse

I medhold av PBL §11-11, nr 2 gjelder:

I områder avsatt til spredt boligbygging i LNF-områder skal søknadspliktig anlegg/utbedring av adkomstvei eller fradeling til slikt formål ikke tillates før anlegget med tilhørende tomteinndeling inngår i reguleringsplan. Plankravet gjelder også fradeling av tomterekke eller klynge når det dreier seg om flere enn to eneboligtomter tilknyttet eksisterende adkomstvei.

For spredt utbygging gjelder:

1. En bolig omfatter en boenhet. I tillegg kan det gis mulighet for innredning av en sekundærleilighet på inntil 75m<sup>2</sup> BRA. Tomtestørrelser pr. bolig fra 1 til 2,5 daa.
2. Planlegging skal omfatte felles vann- og avløpsanlegg
3. Arealet skal være egnet til boligformål (VA-løsning, støy, risiko og sårbarhet,

soleksponering, lokalklima, terrengforhold). Området skal lokaliseres i tilknytning til trafikkikker avkjørsel, og fortrinnsvis til eksisterende avkjørsel fra hovedvei. Avkjøring skal ikke skje fra fylkesvei, men hhv.30/50 meter fra fylkesvei. Byggegrense mot fylkesvei er minst 30/50 meter. Jfr. § 9.

4. Det kan stilles krav til opparbeidet nærlekeplass.
5. Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene med hensyn til plassering i terrenget, volum og form.
6. Bygninger og adkomstvei skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn og kulturlandskap.
7. Bygningene skal ikke lokaliseres innenfor 100 metersonen langs vann og elver jfr. § 3
8. Det tillates ikke å bygge på dyrket mark. Utenfor tomteområdet skal det være en buffersone på minst 10 meter mot dyrket mark og 10 meter mot skog i sør og vest.
9. Driftsveier i landbruket må ligge utenom tomtearealet. Avstand til eksisterende gårdstun og frittstående driftsbygninger skal som hovedregel være minst 200 meter. Lokale terrengforhold, framherskende vindretning og lignende skal inngå i vurderingen.
10. Utslipp av avløpsvann fra ny bebyggelse må være renset i henhold til forurensningsloven.
11. Sperring av turveier tillates ikke. Viktige lekeområder for barn tillates ikke nedbygd. Temakart for barnetråkk legges til grunn ved behandling.

Omfang: Omfanget av spredt utbygging fram til neste kommuneplanrevisjon i 2019 skal begrenses til maks 8 boliger.

#### § 34 Næringsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring

I medhold av PBL § 11-9 nr 1 gjelder:

Vesentlig utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse uten tilknytting til stedbunden næring, kan ikke finnes sted uten at området inngår i reguleringsplan.

#### 35. Fradeling av gårdstun

Følgende retningslinje gjelder:

Ved søknad om fradeling av gårdstun der restarealene tillegges andre gårdsbruk i nabolaget, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike kurante tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates da deres interesser ikke anses berørt. Med kurante saker menes fradelinger av gårdstun som gir en udiskutabel rasjonaliseringsgevinst og hvor gårdstunet fradeles på en naturlig arrondert tomt rundt bebyggelsen.

#### § 36 Kårbolig

I medhold av PBL § 11-11 nr. 1 gjelder:

På landbrukseiendom der landbruksmyndigheten bekrefter at kårbolig er nødvendig, kan bygging av kårbolig bare skje i tilknytning til gårdstun og vil ikke bli tillatt fradelt landbrukseiendommen senere. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

### 37. Fradeling kårbolig uten tilknytning til gårdstunet

Følgende retningslinje gjelder:

Ved søknad om fradeling av eksisterende kårbolig til selvstendig boligeiendom der denne er uten tilknytning til gårdstunet, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates da deres interesser ikke anses berørt. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

### 38. Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder

Følgende retningslinje gjelder:

Søknadspliktig tiltak uten ansvarsrett, jfr. pbl § 20-2, på eksisterende boligeiendom vurderes å ikke være i strid med LNF-formålet så lenge det ligger innenfor rammen av naturlig utvikling/oppgradering. Det samme gjelder arealoverføringer, som ikke fører til endret eller utvidet bruk av arealet i strid med LNF-formålet.

### 39. Omdisponering av driftsbygninger i gårdstun<sup>1</sup>

Følgende retningslinje gjelder:

Gjennom dispensasjon kan det gis tillatelse til bruksendring av driftsbygninger ute av drift til virksomhet som ikke inngår i landbruksbegrepet<sup>2</sup>, eller for boenheter for utleie (gjelder ikke låve). Dette for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte den bygningsressursen disse representerer. Dette forutsetter at bruksendring ikke gir negative virkninger for landbruksdriften og at bygningens historiske eksteriør ikke endres vesentlig. Bruksendring er ledd i bevaring av gårdstunet i jordbrukets kulturlandskap. Vurdering gjøres i henhold til punktene 1 – 3 i kriterielisten under, jf. kfr. utbygging pkt 1.2.

Eventuell dispensasjon gis på vilkår: dersom ervervsaktivitet vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården, skal ytterligere utvidelse henvises til næringsområde. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved tilsagn om bruksendring.

Tilbygg med grunnareal inntil 1/5 av hoveddelens grunnflate, kan omfattes av samme vurdering som overstående.

Større anlegg og anlegg med vesentlige virkninger, vil kreve godkjent reguleringsplan i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.1.

Kriterieliste til søknad om omdisponering av driftsbygninger:

- Ved søknad skal det følge en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket og angi konsekvenser av tiltaket (i forhold til en mulig fremtidig landbruksdrift, nytt tiltaks behov for veiomlegging,- utearealet,- tilbygg eller andre synlige anlegg, trafikkgenerering, forurensning osv).
- Ved søknad skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:
  - Kommunens strategi for lokalisering av ulike næringssegmenter
  - Kommuneplanens utbyggingsstrategi
  - Trafikksikker adkomst, kfr. ”Rammeplan for avkjørsler” pkt. 1.3
  - Bygningsmessige verneverdier og kulturlandskapsverdier.
- Driftsbygninger er en del av gårdstunets bygningsmiljø. Søknaden må dokumentere at omdisponering bevarer eller utbedrer det historiske kulturmiljøet.

<sup>1</sup> Gårdstun defineres som arealet med gårdens driftssenter

<sup>2</sup> For def. av landbruksbegrepet henvises det til veilederen ”Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss” fra MD og LMD, 2005

## **DEL 3 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene**

### **Faresoner**

#### **§ 40. H310 Fareområde steinsprang**

I medhold av Plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav a gjelder:

Innenfor hensynssonen H310, fareområde steinsprang skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle de til en hver tid gjeldende krav og retningslinjer gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap eller tilsvarende myndighet.

#### **§ 41. H310 Fareområde jord- og flomskred**

I medhold av Plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav a gjelder:

Innenfor hensynssonen H310, fareområde jord- og flomskred skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle de til en hver tid gjeldende krav og retningslinjer gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap eller tilsvarende myndighet.

#### **§ 42. H310 Fareområde snøskred**

I medhold av Plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav a gjelder:

Innenfor hensynssonen H310, fareområde snøskred skal skredfaren utredes for ethvert tiltak. jfr. Plan- og bygningsloven § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle de til en hver tid gjeldende krav og retningslinjer gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap eller tilsvarende myndighet.

#### **§ 43. H360 Fareområde skytebane**

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-8 a) gjelder:

Innenfor området for faresone er det tillatt å oppføre bygninger eller innretninger som er nødvendig for områdets drift og bruk som skytebane.

Bruk av skytebanen skal skje etter de bestemmelser som er fastsatt i vedtatt kontrakt.

#### **§ 44. H370 Fareområde høyspenningsanlegg**

I medhold av Plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav a gjelder:

Innenfor faresonen høyspenningsanlegg kan det ikke oppføres nye boliger, institusjoner skoler, barnehager, arbeids- eller publikumsbygg med mindre det kan dokumenteres at magnetfeltet er under 0,4 mikrottesla jf. Statens strålevernrapport 2005:8. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

## **Sikringszone**

§ 45. H190 Sikringszone nedbørsfelt Eikeren

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-8 a) gjelder:

### Drikkevannskilde Eikeren

1) Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskildene og deres nedbørsfelt er ikke tillatt, jf. § 4 i Forskrift om vannforsyning og drikkevann av 2001-12-04 nr 1372.

2) Det skal ikke etableres nye bygge- eller næringsområder i godkjente drikkevannskilders nedslagsfelt, med mindre det med konsekvensutredning klart kan dokumenteres at aktiviteten ikke kan medføre økt tilførsel av forurensning til vannkilden. Forslag til nye planer og tiltak skal høres hos berørte vannverkseiere og Mattilsynet. (Ordlyd hentet fra 2.5.2. i RPBA.)

## **Natur- og kulturmiljø**

### 46. H560 Bevaring naturmiljø

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav c gjelder følgende retningslinje for hensynssone H560, bevaring naturmiljø:

Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planter livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Direktoratet for naturforvaltnings til en hver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

### 47. H570 Bevaring kulturmiljø

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav c gjelder følgende retningslinjer for hensynssonene H570, bevaring kulturmiljø:

#### 47 a. Generelt

Hensikten med hensynssonen er å bevare viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Tiltak etter loven bør lokaliseres og utformes slik at konflikter med det kulturmiljøet eller kulturminnet som sonen er ment å ivareta minimaliseres. Lokalisering, formgivning, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses for å sikre at kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter i minst mulig grad blir skadelidende. Dersom tiltaket omfatter støy, lukt eller andre former for miljøpåvirkning, bør virkningene av dette for opplevelsen av kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter utredes og søkes minimert.

Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke. Fredete bygninger og anlegg skal ha en viss åpenhet rundt seg, og nye tiltak må tilpasses områdenes særpreg. Verneverdige bygninger tillates ikke revet. I verneverdige bygningsmiljø kan tilbygg og nybygg tillates såfremt de tilpasses det gamle miljøet og ikke forringer verneverdiene.

#### 47 b. Eidsfoss generelt

Eidsfoss er et vel bevart industri- og jernverkssamfunn, hvor bebyggelsen og samspillet mellom bebyggelse og landskap gjenspeiler et hierarkisk samfunn. Kulturmiljøet er tydelig funksjonsdelt i hovedgården, verket, boligbebyggelse og bygninger for sosial velferd. Det er viktig å bevare både enkeltelementer og sammenheng mellom hovedgården, verket, boligbebyggelsen og sosiale bygninger, slik dette utviklet seg fra 1600-tallet til ca. 1950.

#### 47 c. Retningslinjer for Eidsfoss

Områdenes særpreget skal bevares og vesentlige tiltak bør vurderes strengt.

Bygninger oppført før 1950 skal bevares. Øvrige strukturer/historiske spor som veiløp, allèer, elve/bekkedrag, steingjerder, murer, og rester fra industrien med mer og den naturlige/landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal opprettholdes og bevares.

Tilbakeføring av bygninger er ønskelig og positivt. Tilbakeføring/reetablering av industrilandskapet ved rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer landskapets lesbarhet er ønskelig/svært positivt.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses området særpreget og underordner seg omgivelsene mht landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Ny bebyggelse må ikke bryte med stedets karakter og særpreget når det gjelder den klare funksjonsdelingen og strukturene rundt dette.

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse mht plassering, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

For området rundt Vassbonn, nord i kulturmiljøet, er det landskapshensyn som er vesentlig og ikke enkeltbygg.

Vernet skal ikke være til hinder for utvikling av stedet. Blant annet kan bygninger tas i bruk til nye formål.

#### 47 d. Vassås generelt

Vassås er et ødegårdsanlegg med over 2000 års landbrukshistorie. Miljøet består av flere faser med gårdsbebyggelse, herunder husmannsplasser fra nyere tid. Hustufter, gravminner, kullmiler og steingjerder er blant de synlige kulturminnene. Veiløpet gjennom området er ualminnelig gammelt. Kulturmiljøet representerer viktig landbrukshistorie og forteller om vanlig folks liv, virke og slit. De automatisk fredete kulturminnene har en sikringssone på 5 m hvor det ikke må benyttes tungt maskineri og heller ikke plantes nye trær.

#### 47 e. Retningslinjer for Vassås

- Rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer åpenhet og landskapets lesbarhet er ønskelig/svært positivt.
- Ved hogst og utkjøring av tømmer skal arkeolog hos fylkeskommunen være konsultert og invitert til befaring på barmark i god tid før hogsten skal gjennomføres. Automatisk fredede kulturminner skal merkes, inkl sikkerhetssone. Fylkeskommunen skal avmerke traseer for kjøring i kulturminneområdet. Fylkeskommunen skal så langt det er mulig også møte opp ved oppstart av skogsdrift.

- Kvist fra hogst fjernes fra kulturminnet, og for automatisk fredet kulturminne skal det ikke forekomme kvist innenfor sikkerhetssonen på 5 m.
- Ønske om opprusting/større vedlikeholdsarbeider på eksisterende vei kan bare skje etter tillatelse gitt av landbrukskontoret. I forkant av vedtak etter landbruksveiforskriften skal landbrukskontoret sende høringsinvitasjon til fylkeskommunen.
- Ved ekstra kostnader som skyldes hensyn til kulturminner, kan grunneier søke tilskudd fra landbrukskontoret og evt. fylkeskommunen.

#### 47 f. Retningslinjer for Hof kirkested og prestegård

Hof middelalderske kirkested, samt to av bygningene på prestegården er fredet etter kulturminneloven. Hensynssonen skal ivareta de fredete kulturminnenes virkning i landskapet. Det er viktig å bevare gamle veiløp, hustufter, rester av steingjerder m.m. og reetablering av beiter, steingjerder, alléer ol er positivt. For øvrig vises det til den generelle bestemmelsen om kulturminner.

#### **Soner båndlagt etter annet lovverk**

##### § 48. H720 Naturmangfoldloven

I medhold av Plan- og bygningsloven § 11-8 d) gjelder:

Tiltak i hensynssonen H720 reguleres etter Lov om forvaltning av naturens mangfold, jf Plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav d. Det er knyttet vedtekter til sonene.

##### § 49. H730 Kulturminneloven

I medhold av Plan- og bygningsloven § 11-8 d) gjelder:

Tiltak i hensynssonen H730: Kulturminner fredet etter Kulturminneloven

Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke. Fredete bygninger og anlegg skal ha en viss åpenhet rundt seg, og nye tiltak må tilpasses områdenes særpreg. Verneverdige bygninger tillates ikke revet. I verneverdige bygningsmiljø kan tilbygg og nybygg tillates såfremt de tilpasses det gamle miljøet og ikke forringer verneverdiene.

De middelalderske kirkestedene Hof og Vassås er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Eidsfoss hovedgård og Hof prestegård er fredete kulturminner. Inngrep eller tiltak som kan virke inn på det fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

## **DEL 4 Rettsvirkning**

### 50 Eldre reguleringsplaner

Følgende retningslinje gjelder:

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder der hovedtrekkene i arealbruken er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanens inndeling i detaljerte reguleringsformål gjelder i så fall. Kommunen har liste over godkjente reguleringsplaner.