





# Kommunedelplan for Tangen, Stange kommune

## Bestemmelser og retningslinjer

Kommunedelplan for Tangen med planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart, vedlegg og underlagsdokumenter finnes også på [www.stange.no/kdptangen](http://www.stange.no/kdptangen)

Arealbrukskategoriene som er vist på plankartet innenfor rammen av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-7, kan suppleres med bestemmelser som fastsetter i tekst forhold som ikke er mulig eller hensiktsmessig å vise på plankartet.

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men er veiledende og av informerende karakter. Retningslinjene kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslig og planfaglig vurdering av de enkelte arealbrukskategorier og bestemmelser, og de gir ytterligere holdepunkter for praktisering.

Planbestemmelser er innrammet.

Annen tekst er retningslinjer til planen

Henvisninger til hjemmel for bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (pbl) dersom ikke annet er presisert.

### 1 Generelle bestemmelser (§ 11-9)

*Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål*

#### 1.1 Plankrav (§ 11-9, punkt 1)

Det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas for følgende 3 områder:

- Tangen sentrum for område vist som omformingsområde
- boligområdene B4 Viksjordet
- boligområdene B5, B6 og B7 Øvre Vikslia

Detaljreguleringsplan kreves for alle områder vist som framtidig byggeområder for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur i plankartet.

Reguleringsplan for InterCity Dovrebanen må foruten jernbane med tilhørende anlegg, omfatte atkomstveg til stasjonen med løsninger for gående og syklende.

Forhold til eksisterende reguleringsplaner er opplistet og beskrevet i pkt. 11.6

Ved regulering av atkomstveg til stasjonen som del av detaljplanlegging av InterCity Dovrebanen, skal vist sektor i plankartet være utgangspunkt for vurdering av og fastsetting av trasé for atkomstvegen, med tilkobling til fylkesvei 222. Videre skal det på de strekninger som blir berørt, være sikre løsninger for gående og syklende til boligområdene, stasjon, skole og sentrum. Det vil gjelde kryssinger av fylkesveg og atkomstveg, og trafikksikker bro over Vikselva. I forbindelse med reguleringsarbeidet skal det også vies spesiell oppmerksomhet til løsninger for kryssing av Måsåbekken med grøntstruktur, og dessuten påkoblingspunkter for lokalvegnett internt på nye boligområder på hver side av atkomstvegen. Forhold mellom funksjoner som anleggsveg, lokalveg og atkomstveg til ny stasjon skal klargjøres i reguleringsplan.

Det skal raskt igangsettes en helhetlig trafikkutredning. Den skal ligge til grunn for de ulike områdeplaner og skal sikre en trafikkmessig sammenheng mellom disse og IC-reguleringen. Det

gjelder særlig trafikkforhold i sentrum, gang- og sykkelvegnett, internvegnett på framtidig boligområde på Viksjordet og sammenheng til den nye atkomstvegen.

### 1.2 Utbyggingsavtaler (§ 11-9, punkt 2)

Inngåelse av utbyggingsavtale er i utgangspunktet en forutsetning for utbygging av areal som i kommunedelplanen er avsatt til, og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur.

Behov for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av planarbeid.

Kommunestyret i Stange har vedtatt retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i sak 66/06, vedtatt 15.11.06.

### 1.3 Generelle rekkefølgebestemmelser (§ 11-9, punkt 4)

Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert. Dette omfatter blant annet:

- Kjøreveg, parkering, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering
- Løsning for gående og syklende i retning/til areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum
- Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannsløkking
- Areal for lek og rekreasjon
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner m.v.)

Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner.

Hva som anses som *nødvendig* fastsettes i reguleringsplan. For å være *nødvendig* må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene.

Rekkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for trinnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggs formål.

### 1.4 Krav om registrering og analyse for å ivareta områdekvalitet (§ 11-9, punkt 6, 7 og 8)

Den som planlegger å regulere skal først registrere og analysere området for å finne:

- Hvilke områdestrukturer (for eksempel bebyggelse, tomteinndeling, veg, parkering og grønnstruktur) det kan bygges videre på og som kan videreutvikles
- Hvordan ny bebyggelse kan bidra til orden og helhet, både ved fortetting og i nye områder.
- Hvordan bebyggelsen best mulig kan tilpasses terrenget
- Hvordan siktlinjer skal ivaretas
- Om det er automatisk fredete eller vedtaksfredete kulturminner, annen kulturhistorisk bevaringsverdig bebyggelse, bevaringsverdige hager eller andre bevaringsverdige kulturminner i området som kan inngå som en ressurs for området
- Om det er etablerte og offentlig brukte lekeområder, grønne områder, stier eller adkomstveger til grøntområder og hvordan lekeplassdekning og adgangen til friområder er i området
- Om det er spesielle naturområder som kan ha betydning for biologisk mangfold

Registreringer og analyser skal dokumenteres med for eksempel illustrasjoner. Omfang, metode og type dokumentasjon avtales med kommunen i forkant av planarbeid.

### 1.5 Universell utforming (§ 11-9, punkt 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

Universell utforming skal videre legges til grunn ved planlegging av nye byggetiltak og skal dokumenteres ved rammesøknad eller søknad om byggetillatelse.

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf § 5-4 i byggesaksforskriften.

### 1.6 Lekeplasser (§ 11-9, punkt 5)

Alle leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold, jfr. T-1442 eller fremtidige retningslinjer, solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.

Lekeplasser og friområder for felles opphold i nye boligområder skal ligge sentralt og være lett og trafiksikkert tilgjengelig fra alle boliger de skal dekke. Lekeplassene og de trafiksikre adkomstene skal opparbeides samtidig som området for øvrig bygges ut. Ferdigstillelse og brukstillatelse skal fastsettes i bestemmelser til reguleringsplan.

Ved fortetting i eksisterende boligområder kan redusert areal for leke- og ballfelt aksepteres dersom stedlige forhold ikke tillater dimensjonering etter retningslinjene under.

I reguleringsplaner for nye eller eksisterende boliger skal aktuell lekeplassdekning for området dokumenteres. Det skal redegjøres for om eventuell mangel på dekning kan løse lekeplasskravene innenfor vedkommende plan, eller kan dekkes gjennom naturlig tilgjengelige områder utenfor planområdet. I sistnevnte tilfelle kan utbyggingsområdet erverve rettighet til bruk av slike områder gjennom utbyggingsavtale.

Universell utforming skal legges til grunn, så langt det er mulig, for lekeområde og adkomst til lekeområder.

Småbarnslekeplasser i form av private arealer /fellesarealer skal utgjøre 50 m<sup>2</sup> pr bolig eller 25 m<sup>2</sup> pr bolig i konsentrert bebyggelse.

Kvartalslekeplass bør ikke ligge mer enn 150 m fra bolig og utgjøre ca 1,5 daa. Plassen bør være delvis asfaltert og utstyrt med lekeapparat, sandkasse og bord med benker.

Sentrale friområder for felles opphold bør ikke ligge mer enn 400 m fra bolig og utgjøre ca 5 daa. Området bør ha et variert terreng for aktiviteter som ikke kan innpasses i mindre lekeplasser.

Ballfelt for uorganisert lek bør utgjøre minst 3 daa.

### 1.7 Energi (§ 11-9, punkt 8)

Byggeområder og bygg skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal i størst mulig grad velges byggemetoder og byggematerialer som gir best mulig energieffektivitet. Vurdering av alternative energikilder skal dokumenteres ved planlegging av byggeområder og større bygg.

Eksisterende høyspentlinjer skal i forbindelse med utbygging legges i bakken.

### **1.8 Krav til løsninger for vann og avløp (§ 11-9, punkt 3, §§ 27-1 og 27-2)**

Nedbørsvann skal håndteres lokalt med fordrøyning, fordampning og infiltrasjon innenfor aktuelt planområde så langt det er mulig.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst. Redegjørelsen skal vise ivaretagelse av resipienter.

Nedbørsvann skal håndteres lokalt med fordrøyning, fordampning og infiltrasjon innenfor aktuelt planområde så langt det er mulig. Kommunen vil i den enkelte byggesak eller regulerings sak fastsette maksimum påslipp på overvannsnett.

### **1.9 Støy (§ 11-9, punkt 8)**

Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy, T-1442 eller fremtidige retningslinjer. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner nær støykilder skal det foretas støyberegninger.

### **1.10 Estetiske hensyn (§ 11-9, punkt 6)**

I planleggingen av nye bygg og anlegg (herunder landskapsinngrep som vegger) skal hensynet til kulturlandskapet og eksisterende bygg og anlegg vektlegges. Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskaps silhuetter og ivareta siktelinjer. I alle detaljreguleringer skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakenes estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.

Det er et mål for Stange kommune at bygg og anlegg skal ha en god estetisk utforming. Det innebærer at nye bygg bør ha en forankring i lokalt miljø, og samtidig ha en form og et uttrykk som gjenspeiler vår egen tids arkitektur med nye tekniske krav, materialbruk og ny teknologi.

Ny bebyggelse og andre tiltak innen eksisterende boligområder skal legge vekt på estetiske kvaliteter, videreføre og videreutvikle særpreg og kvaliteter i boligområder, og bidra til en positiv videreutvikling av områdene.

Det bør sikres at tiltakene planlegges av fagkyndige og at nye tiltak utformes med høy arkitektonisk kvalitet.

Kommunen kan innhente uavhengig råd og vurderinger om estetikk i tilfeller der det er tvil om tiltaket er gitt en tilfredsstillende estetisk utforming.

## 2 Boligbebyggelse (§ 11-7, § 11-9 nr. 4 og nr. 6 og § 11-10)

### 2.1 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse

Ved utbygging i områder for boligbebyggelse skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer og til eksisterende naturområder med verdi for biologisk mangfold og rekreasjon. Det skal sikres grønnstruktur med sammenheng til andre grøntområder gjennom korridorer og "smett". Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til offentlig tilgjengelige leke- og rekreasjonsområder.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og ligge naturlig i landskapet.

Det tillates ikke skjemmende lagring på ubebygde grunn (jfr. pbl § 28-5)

### 2.2 Eksisterende boligområder

I byggeområder uten reguleringsplan, skal fradeling, nybygging og endring av bestående bebyggelse skje på en måte som tar hensyn til områdets karakter og struktur.

I villaområder kan fortetting inkludert arbeid og tiltak som nevnt i pb. § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, skje uten reguleringsplan dersom fortettingen gjelder frittliggende småhusbebyggelse. Ved fortetting med konsentrert bebyggelse kreves reguleringsplan.

Med fortetting menes økt bruksareal og/eller økt antall boenheter.

Med frittliggende småhusbebyggelse menes frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Med konsentrert bebyggelse menes konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Dette jfr. veileder T-1459, Grad av utnytting, om boligtyper i kapittel 1.

Ved fortetting skal bebyggelsen tilpasses og videreføre kvalitetene i området med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner, miljø og biologisk mangfold. Støy og trafikksikkerhet skal vurderes særskilt. Ved fortetting på enkelttomter bør det vises konsekvenser for naboeiendommene evt. med muligheter for ytterligere fortetting.

I klart etablerte og strukturerte bygningsmiljøer skal ny bebyggelse innordne seg etablert orden. I uklart etablerte og ustrukturerte bygningsmiljøer bør man se på hvordan ny bebyggelse kan skape bedre orden og helhet.

### 2.3 Ny boligbebyggelse. Rekkefølgebestemmelser

Boligområdene skal bygges ut i følgende rekkefølge:

1. Fase I: B1a Vikslia, B3 Hovshagan sør og B1d Vikslia
2. Fase II: B4a Viksmølla, B1b og B1c Vikslia nord for Fredheim
3. Fase III: B4b og B4e Viksjorde, B/T Brenne, B7 Formosa- Saxrud
4. Resterende områder

B2 Viksmølla kan ikke detaljreguleres før overordnet vegløsning for B4 Viksjordet er tilstrekkelig avklart. Detaljregulering av ny bebyggelse og nye anlegg i fase III kan ikke igangsettes før reguleringsplan for ny jernbanetrase og ny adkomstveg, er vedtatt. Ny bebyggelse og nye anlegg i fase III kan ikke tas i bruk før ny jernbanetrase for Dovrebanen er anlagt og tatt i bruk, og adkomstveg til ny jernbanestasjon er etablert. For øvrig vises det til pkt.1.1 om plankrav.







Ved utbygging av boligområder må behovet for framdrift balanseres mot behovet for avslutning av utbyggingsområder. Utbygging av boliger i påfølgende fase kan ikke igangsettes før igangværende fase i det vesentlige er bygd ut.

## 2.4 Ny boligbebyggelse. Grad av utnytting

Det gis følgende retningslinjer i forhold til type bebyggelse og utnyttelsesgrad (bolig/dekar):

Område	Type bebyggelse	Boenh pr da	Spesielle hensyn
B1a-d Vikslia	Enebolig, tomanns-bolig, kjede, rekke	1-1,5	Støy fra eksist. Dovrebanen
B3 Hovshagan sør	Enebolig, rekkehus	1-1,5	
B4a Viksmølla	Lavblokk 3-4etasjer	Minst 4	Spesielle hensyn er terrengtilpasning. Plankrav områdeplan B4 Viksjordet
B4b Viksjordet	Lavblokk, rekke, kjede	Minst 4	Plankrav områdeplan B4 Viksjordet
B4c Viksjordet	Enebolig, rekke, kjede	2-3	Plankrav områdeplan B4 Viksjordet
B4d Viksjordet	Enebolig, rekke, kjede	2-3	Plankrav områdeplan B4 Viksjordet
B4e Viksjordet	Lavblokk, rekke, kjede	Minst 4	Plankrav områdeplan B4 Viksjordet
B4f Viksjordet	Enebolig, rekke, kjede	2	Plankrav områdeplan B4 Viksjordet
B4g Viksjordet	Enebolig, rekke, kjede	2	Plankrav områdeplan B4 Viksjordet
B5 Øvre Vikslia	Enebolig, rekke, kjede	1-1,5	Plankrav områdeplan B5/B6 Øvre Vikslia. Spesielle hensyn er terrengtilpasning.
B6 a+b Øvre Vikslia	Enebolig, rekke, kjede	1-1,5	Plankrav områdeplan B5/B6 Øvre Vikslia. Spesielle hensyn er terrengtilpasning.
B7 Formosa-Saxrud	Enebolig, rekkehus, kjede	1-1,5	Spesielle hensyn er terrengtilpasning.

## 3 Sentrumsformål (§ 11-7 og § 11-10)

I byggeområde for sentrumsformål kan det etableres boliger, forretninger, næringsvirksomhet, offentlig og privat tjenesteyting og kulturvirksomheter samt leke- og grøntområder

Etablering av virksomheter som selger plasskrevende varer tillates ikke. Med plasskrevende varer menes: biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, møbler og hvitevarer samt varer fra planteskoler/hagesentre.

I første etasje bør det legges til rette for handel og/eller tjenesteyting. Handelsareal bør tilpasses nærmiljøet som målgruppe.

Det bør gjennomføres en arkitektkonkurranse som grunnlag for områdeplan. Hensikten med områdeplanen skal være å styrke eksisterende tettsted, bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg (unngå bilavhengighet og dårlig tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil), slik at tettstedets beboere tilbys varer og tjenester i samsvar med behovet.

## **4 Offentlig og privat tjenesteyting (§ 11-7, § 11-9 nr. 4 og § 11-10)**

I område T1 kan det oppføres bygninger og anlegg for offentlig og privat tjenesteyting (barnehage, skole, institusjon, forsamlingslokale og lignende).

I område T2 kan det oppføres bygninger og anlegg for barnehage.

Reguleringsplan for T2 kan ikke vedtas før reguleringsplan for ny jernbanetrase og ny adkomstveg er vedtatt. Ny bebyggelse og nye anlegg innenfor T2 kan ikke tas i bruk før ny jernbanetrase for Dovrebanen er anlagt og tatt i bruk og adkomstveg til ny jernbanestasjon er etablert.

## **5 Idrettsanlegg (§ 11-7, § 11-9 nr. 4 og § 11-10)**

I område for idrettsanlegg kan det etter regulering, oppføres bygninger og anlegg til idrettsformål.

Reguleringsplan for fremtidig idrettsanlegg kan ikke vedtas før reguleringsplan for ny jernbanetrase, ny adkomstveg og boligfeltene B4 er vedtatt. Ny bebyggelse og nye anlegg innenfor I1 kan ikke tas i bruk før ny jernbanetrase for Dovrebanen er anlagt og tatt i bruk, adkomstveg til ny jernbanestasjon er etablert.

## **6 Kombinert formål bolig/offentlig og privat tjenesteyting (§ 11-7, § 11-9 nr. 4 og 11-10)**

I område B/T kan det tilrettelegges for bolig og offentlig og/eller privat tjenesteyting.

Det skal dokumenteres at lokalisering av planlagt virksomhet ikke bidrar til unødig miljøbelastning. Det skal spesielt vurderes konsekvenser vedr. klima, transport, støy, parkering, trafiksikkerhet og estetikk.

Boligbebyggelse skal plasseres lengst vekk fra jernbanen. Arealer for trafikk, parkering og næring skal plasseres nærmest jernbanen.

Reguleringsplan for område B/T kan ikke vedtas før reguleringsplan for ny jernbanetrase og ny adkomstveg er vedtatt. Ny bebyggelse og nye anlegg innenfor B/T kan ikke tas i bruk før ny jernbanetrase for Dovrebanen er anlagt og tatt i bruk og adkomstveg til ny jernbanestasjon er etablert.

Fordelingen av tjenesteyting og boliger bør underlegges en nærmere analyse innenfor rammene av at det bør etableres primært tjenesteyting nærmest stasjonen og primært bolig lengst fra stasjonen. Området utvikles med høy tetthet og 3-4 etasjer og byggene bør grupperes på en hensiktsmessig måte ut i fra funksjon.

Det skal være tilstrekkelig intern grøntstruktur og i områdene med størst boligkonsentrasjon skal det være tilstrekkelige uteoppholdsarealer med god kvalitet jfr. retningslinjer for lekeplasser. Parkering legges i størst mulig grad i parkeringskjellere, overflateparkering kan legges nærmest jernbane hvor støyforhold gjør det uegnet for opphold.

## **7 Kombinert formål næringsbebyggelse/offentlig og privat tjenesteyting (§ 11-7, § 11-9 nr. 4 og 11-10)**

I område N/T kan det tilrettelegges for næring og offentlig og/eller privat tjenesteyting. Med næring menes håndverks- og lagervirksomhet.

Det skal dokumenteres at lokalisering av planlagt virksomhet ikke bidrar til unødig miljøbelastning. Det skal spesielt vurderes konsekvenser vedr. klima, transport, støy, parkering, trafiksikkerhet og estetikk.

Det skal legges opp til en effektiv arealutnyttelse i næringsområdet.

Industrivirksomhet tillates ikke.

Etablering av virksomheter som selger plasskrevende varer tillates ikke.

Reguleringsplan for område N/T kan ikke vedtas før reguleringsplan for ny jernbanetrase og ny adkomstveg er vedtatt. Ny bebyggelse og nye anlegg innenfor N/T kan ikke tas i bruk før ny jernbanetrase for Dovrebanen er anlagt og tatt i bruk og adkomstveg til ny jernbanestasjon er etablert.

Næringsområder skal ha en innbydende eksponering mot offentlig veg og adkomstsone, og bør tilrettelegges med uteoppholdsarealer, gjerne felles for flere virksomheter. Utendørs lagerområder bør plasseres slik at de skjermes mot innsyn.

## **8 Grønnstruktur (§ 11-7 og 11-10)**

Områder for grønnstruktur skal ha et grønt preg. Det kan tilrettelegges for stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser.

Områder for framtidig grønnstruktur skal planlegges og opparbeides samtidig med boligområder.

Deponering av masser og større terrenginngrep er ikke tillatt.

Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller for biologisk mangfold, bør tas vare på.

Pilgrimsleden går i turdraget fra Mosebekken og vestover. Området bør opprettholdes så uberørt som mulig, og med en viss bredde med skog på hver side for å ivareta natur- og kulturopplevelsen langs turdraget.

Grøntstrukturen skal også ha en funksjon i håndtering av lokalt overvann, se også 1.8.

## 9 Landbruks- natur- og friluftslivsområder (§ 11-7 og 11-11)

Oppføring av ny eller utvidelse av boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller ervervsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring, er ikke tillatt.

I LNF-områder langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand, kan tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2, og som ikke er i samsvar med LNF-formålet, ikke finne sted.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling fastsatt i kommuneplanens arealdel vedtatt 18.01.06, samt retningslinjer vedtatt av planutvalget 17.02.11, sak 2/11, er gjeldende.

## 10 Hensynssoner (§ 11-8)

### 10.1 Støysone (§ 11-8 punkt a)

Retningslinjene henviser til støysonekart. Støysonekart for ny jernbane viser tiltak kun for eksisterende bebyggelse:

Rød sone, H210\_: Området er mest støyutsatt og ikke egnet til støyfølsomme bruksformål, jf. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås, men kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier i T-1442.

Gul sone: Området er støyutsatt og støyfølsom bebyggelse iht. T-1442 bør unngås. Støyfølsom bebyggelse kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier i T-1442.

### 10.2 Faresone høyspent (H370\_) (§ 11-8 punkt a)

Før tiltak i faresonen under høyspentlinje kan igangsettes, skal det foreligge godkjenning fra linjeeier.

Følgende avstander er lagt til grunn for hensynssonen:  
66 kV: 10 m til hver side av linja

Eksisterende høyspentlinjer skal i forbindelse med utbygging legges i bakken.

### 10.3 Flom (H320\_) (§ 11-8 punkt a)

For nye byggeområder langs Mjøsa og tilhørende vassdrag må et sikkerhetsnivå tilsvarende 200 årsflom (126.65 + 0,5 meter sikringssone) legges til grunn, jfr. NVE's retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Avhengig av vind- og bølgepåvirkning på stranden kan det kreves ytterligere sikkerhetsnivå på 0,5 meter. Flomforebygging skal ikke anlegges uten tillatelse fra NVE.

#### 10.4 Hensynssone – bevaring (H570\_) (§ 11-8 punkt c)

For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Det skal også tas tilsvarende hensyn ved nybygging eller andre tiltak nær eller inntil bevaringsverdig bebyggelse. Med sikte på bevaring og /eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres (jfr pbl § 31-1, jfr. § 29-2.)

Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, varmepumper og lignende skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet med hensyn til utforming og plassering.

Søknad om riving av sefrak-registrerte bygninger eller eksteriørmessige endringer på slike bygg som bryter med bygningenes tidstypiske karakter skal oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse. Arbeid med utforming av bebyggelse i eller i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse, skal gjøres i samråd med kulturminnemyndighetene.

Områder, anlegg eller bygninger ellers innen planområdet som kan ha bevarings- eller verneverdi er ikke spesielt avklart og vist i planen, men forutsettes vurdert i hvert enkelt tilfelle gjennom aktuelle planer/tiltak.

#### 10.5 Hensynssone – båndlegging i påvente av regulering (§ 11-8 punkt d)

Området er båndlagt for framføring av ny trase for dobbeltspor på Dovrebanen.

Båndleggingen er i samsvar med kommunedelplan for E6, Minnesund – Skaberud Dovrebanen, Eidsvoll – Sørli, jfr. vedtak om forlengelse av båndleggingsperiode, gitt av Fylkesmannen i brev datert 21.05.13. Båndleggingsperioden er forlenget fram til 24.02.2017.

#### 10.6 Hensynssone – omforming (H820\_) (§ 11-8 punkt e)

Eksisterende jernbanetrase for Dovrebanen skal hensyntas som framtidig omformingsområde ved planlegging av tilliggende områder.

#### 10.7 Hensynssone - reguleringsplaner som skal gjelde foran kommunedelplanen (§ 11-8 punkt f)

Følgende eldre reguleringsplaner som skal gjelde foran kommunedelplanen:

PlanID	Navn	Vedtatt
0417 164	Korsødegården	12.03.2003
0417 615	Reguleringsendring for Korsødegården - ny adkomst	27.10.2004
0417 197	Reguleringsplan for Skavabakken	26.11.2008
0417 203	Reguleringsplan for Bakkeberget fjelltak	04.09.2013
0417 573	Tangenodden	22.03.2000
0417 671	Reguleringsendring for del av Tangen (kunstgressbane)	26.09.13
0417 280	Reguleringsplan for Vikslia	12.03.14

For eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp over vil kommunedelplanen gå foran ved eventuell motstrid, jfr. pbl § 1-5.





Stange kommune

www.stange.no  
Tlf: 62 56 20 00 E-post: [post@stange.kommune.no](mailto:post@stange.kommune.no)  
Adr: postboks 214, 2336 Stange