

Kommuneplanens bestemmelser og veiledende retningslinjer

(Vedtatt i kommunestyret 02.02.09)
(revidert iht. meklingsprotokoll 19.05.2010)
(Stadfestet av MD for marka 14.11.2013)

Bestemmelser:

§ 1. BYGGEOMRÅDER (Pbl. § 20-4, nr. 1)

§ 1.1 Krav til reguleringsplan (Pbl. § 20- 4, bokstav a)

- 1.1.1 For områder avsatt til utbyggingsformål og for områder inntil 100m fra Tyrifjorden og Steinsfjorden, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan. Forbudet gjelder også utbyggingsformål inntil 20meter fra strandkanten ved gjennomsnittlig vannstand ved elv eller bekk.
- 1.1.2 For områder avsatt til reiseliv/camping kreves utarbeiding av reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides.

§ 1.2 Krav til bebyggelsesplan (Pbl. § 20- 4, bokstav a)

- 1.2.1 For mindre avgrensede områder avsatt til utbyggingsformål med inntil 1 ny bolig, settes krav til bebyggelsesplan før utbygging kan skje. (For flere enn en bolig stilles krav til reguleringsplan.)
- 1.2.2 Dersom det skal gis bruksendring fra hytte til bolig, settes krav til bebyggelsesplan for den nye boligeiendommen.

§ 1.3 Utbyggingsrekkefølge (Pbl, § 20-4, bokstav b)

- 1.3.1 Før det åpnes for utbygging av nye boligområder, skal det gjøres en vurdering av befolkningsvekst, skole- og barnehagekapasitet samt annen infrastruktur. Årlig revidert rapport om ”konsekvenser av vekst” skal blant annet gi grunnlag til å igangsette nye boligområder.
- 1.3.2 For nytt boligområde ved Rørvik, skal ny E-16 være bygget før utbygging kan skje.
- 1.3.3 Før nytt næringsområde ved Helgelandsmoen (gnr. 225 bnr. 74 og 75) tas i bruk, skal veistrekningen mellom Helgelandsmoen og Norderhov (Fv 158) være opprustet til standard H2 samt at gangsykkelvei for samme veistrekning skal være bygget. Når ADT på Fv 158 passerer 6000 kjøretøy/døgn ved Bottilrud, skal kryssutformingen Fv 158/E-16 vurderes. Behov for tiltak skal vurderes av Statens vegvesen før videre utbygging av gnr. 225 bnr. 74 og 75.
- 1.3.4 For nytt boligområde ved Sollihøgda skal ny E-16 forbi område være bygget før utbygging kan skje.

§ 1.4 Krav til utbyggingsavtale (Pbl. § 64,b)

1.4.1. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan kan kommunen kreve utbyggingsavtale med utbygger.

§ 1.5 Andre krav til byggeområder:

1.5.1 For å ivareta sikkerheten langs vassdragene skal ny bebyggelse ligge høyere enn nivået for 200 års flom.

1.5.2 For utbygging av boligområder, skole, barnehage og sykehjem, eller utbygging av vei og tiltak med andre støykilder, skal retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T – 1442) følges. Kommunen kan stille krav om støydokumentasjon ved utarbeiding av reguleringsplaner.

1.5.3 I reguleringsplaner hvor det stilles krav om at det avsettes areal til lekeplass for barn/grøntområder skal det i reguleringsplanen stilles følgende krav :

1.5.3.1 Lekeplass for barn/grøntområde skal plasseres sentralt i reguleringsområdet og det skal tas hensyn til terrengforhold, solforhold og funksjon. Lekearealet skal plasseres slik at det kan tilrettelegges for barn i ulike aldre.

1.5.3.2 Det skal lages rekkefølgebestemmelser som krever at arealet er opparbeidet før boligene kan tas i bruk.

1.5.3.3 Minsteareal for lekeplass for barn/ grøntområde skal være minimum 40m² pr. bolig.

1.5.4 For å sikre at nye boliger ikke hindrer tilgang til skog, grønnstruktur, strandområder skal det i reguleringsplan stilles krav om avsetting av korridorer mellom enkelte tomter slik at ferdsel kan foregå. Plassering av snuhamre bør bidra til tilrettelegging for slik naturlig gjennomgang.

1.5.5 For spredte boliger eller bruksendring fra hytte til bolig skal det innarbeides følgende vilkår i bebyggelsesplan eller reguleringsplan:

1.5.5.1 Planen skal vise tilfredstillende adkomst til hovedvei.

1.5.5.2 Det skal stilles vilkår om tilfredstillende vann, vei og avløp før bygging kan skje

1.5.5.3 Det skal gjøres en vurdering av støy, barn- og unges interesser, biologisk mangfold og hensynet til kulturlandskapet.

1.5.6 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal kommunen med hjemmel i ny Plan- og bygningslov som trer i kraft i 2009 kunne kreve fornybare energiløsninger. Det skal gjøres en vurdering av fornybar energi knyttet til alle nye reguleringsplaner.

1.5.7 Dersom det bygges bileiligheter til eneboliger skal bileiligheten ikke ha et større boareal enn 60 m².

§ 1.6 Forbud mot tiltak:

1.6.1. I områder som i kommuneplanen vises som fremtidige byggeområder skal det ikke gjøres inngrep som hogst, graving eller annet inngrep i terrenget, dersom kommunen ikke på forhånd har gitt tillatelse til dette.

- 1.6.2. Ved Sollihøgda skal det ikke gjøres tiltak som kan komme i konflikt med fremtidig fremføring av ny E-16 forbi området.

§ 1.7 Krav til utredninger:

- 1.7.1. For næringsområder i kommuneplan hvor det ikke er utarbeidet reguleringsplan, kan kommunen før reguleringsplanarbeidet igangsettes kreve at det foretas en konsekvensvurdering av de planlagte tiltak for området.
- 1.7.2. Før en eventuelt utbygging av nytt Skiskytteranlegg ved Høymyr, skal det foretas en konsekvensvurdering hvor det legges vekt på regionale forhold, støy, størrelse, hensynet til andre brukerinteresser og trafikkforhold.

§ 1.8 Kjøpesenter:

- 1.8.1 Handel og servicefunksjoner skal først og fremst orienteres til kommunesenteret på Vik. Utviklingen skal skje i henhold til føringer i Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur.

Veiledende retningslinjer for byggeområdene (ikke juridisk bindende)

A. Generelt:

- A.1** Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner skal de temaer som fremkommer i vedtatt sjekklister bli lagt til grunn for planprosessen.
- A.2.** I byggeområder skal det tas hensyn til byggeskikk. Det skal legges særlig vekt på tilpasning av nye tiltak til eksisterende bygningsmiljø, terreng, landskap og vegetasjon – Jfr. § 7.
- A.3.** Ved utbygging skal det legges stor vekt på allmennhetens tilgjengelighet til skog, strand, vannområder og omkringliggende grøntområder. Tilgjengeligheten til disse områder skal ivaretas.
- A.4.** Ved utbygging skal det legges stor vekt på trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage og andre sentrumsfunksjoner. ”Snarveier” grønnkorridorer skal også vurderes.
- A.5.** Det skal legges vekt på å tilrettelegge for fornybar energi i forbindelse med utbygging. Klima/energiplan for Hole kommune skal følges.
- A.6** Det skal stilles krav til geotekniske og /eller hydrologiske undersøkelser før en reguleringsplan godkjennes i områder der dette anses som nødvendig.
- A.7** For byggeområder hvor det kan være risiko for flom, skal det før en reguleringsplan godkjennes gjøres en faglig vurdering av flomrisiko.

- A.8** Det skal i forbindelse med regulering av boligområder gjøres en vurdering av radonpåvirkning. Dersom kommunen finner området eksponert for radonstråling, skal kommunen på reguleringsplan- og eller byggesaksnivå sette krav til tiltak.
- A.9** Ved igangsetting av reguleringsplan for boliger skal kommunen kunne gjøre en vurdering av hvilke type bolig som ønskes. Boligsosial handlingsplan skal være kommunens verktøy for denne vurderingen.
- A.10** Utbygging av nye boliger bør ikke igangsettes før det er etablert forskriftsmessig branndekning til området.
- A.11** Ved oppføring av alle nye bygg skal det i størst mulig grad tilrettelegges for universell utforming. Nye offentlige bygg skal universelt utformes.
- A.12** Ikke overbygde terrasser og takterrasser skal regnes som uteareal og inkluderes ikke i bygningenes BYA-grunnlag.
- A.13** For campingplasser godkjent i kommuneplanens arealdel gjelder avstandsbestemmelser for minimum 3 m mellom enhetene på området. Såkalte ”spikertelt” uten fast fundament kan oppføres med et maksimalt areal på 15m². For hver gruppe av enheter på maksimalt 100m² (campingvogn + spikertelt) skal det være en avstand på minimum 8 m til annen gruppe.

B. Krav til regulerings- og bebyggelsesplaner:

- B.1.** Detaljplanene skal inneholde:
- Planbeskrivelse
 - Plankart i passende målestokk (1:1000)
 - Planbestemmelser.

C. Reguleringsplan og bebyggelsesplan skal fastsette følgende forhold:

- Endelig avgrensning av planområdet
 - Adkomst til bygning/parkeringsareal
 - Plassering av bygning med høydeangivelse
 - Rammer for arealutnyttelse, maksimal høyde og antall etasjer.
 - Type bolig (Boligsosial handlingsplan)
 - Energiform.
 - Vann og avløp.
 - Plassering og utforming av friområde/grøntareal
 - Tilgang til skog, strand, vann og andre grøntområder.
 - Barnetråkk.
 - Beskrive forholdet for adkomst til skole, barnehage og andre servicefunksjoner, herunder trafiksikkerhet.
 - Kommunen kan kreve at tiltakshaver foretar undersøkelser innenfor ulike temaer dersom kommunen vurderer dette som viktig.
- Reguleringsplan og bebyggelsesplan **bør** også vurdere: Takform, møneretning, material- og fargevalg.

D. Retningslinjer for regulering av nye næringsarealer:

D.1. Helgelandsmoen:

Ved etablering av ny næringsvirksomhet i områder som ennå ikke er regulert ved Helgelandsmoen skal den nye virksomheten sees i sammenheng med den

etablerte næringsområder for området.
Viktige miljøkvaliteter for området skal bevares.

D.2. Vik sentrum:

Ved etablering av ny virksomhet på Vik, bør denne være med å styrke Vik som kommunesenter.
Grønnstrukturen rundt Vik bør styrkes.

D.3. Nytt næringsområde mellom Viksveien og E- 16 gnr.bnr.192/1.

Næringsvirksomheten for området bør sees i sammenheng med eksisterende og fremtidige boliger i området samt nærheten til Vik sentrum. Estetiske og landskapsmessige forhold bør også vurderes.

D.4. Sundvollen området og Kleivstua:

- For dette området skal det kunne legges til rette for hotell og opplevelsesbasert næring.
- Adkomst til E16 samt ny adkomst til Kleivstua (Trøgsleveien) skal prioriteres.
 - o Før detaljplanlegging av ny avlastningsvei til Dronningveien skal denne konsekvensvurderes med forbehold til natur, friluftsliv og kostnad.
- Det skal legges vekt på trafiksikkerhet knyttet til videre detaljplanlegging av Sundvollenområdet.

D.5. Sollihøgda:

Etter at ny E- 16 er lagt utenom Sollihøgda, bør det kunne åpnes for en forsiktig utvidelse av næringsvirksomheten her. Østover fra eksisterende næring er en naturlig utvidelsesretning.

D.6. Området fra Utstranda mot Nes:

Det skal i kommuneplanperioden prioriteres å finne løsninger på vann og avløpsproblematikken i området.

Bestemmelser:

§ 2. LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-OMR.) (PBL § 20 – 4. NR. 2)

§ 2.1 Fritidsbebyggelse (PBL, § 20-4 bokstav e)

- 2.1.1. Innen hele planområdet er oppføring av ny fritidsbebyggelse ikke tillatt.
- 2.1.2 Veibygging knyttet til fritidsboliger er ikke tillatt.
- 2.1.3 Framføring av nye luftstrekk for elektriske ledninger er ikke tillatt innenfor Markagrensa
- 2.1.4 Før det gis bruksendring fra hytte til bolig langs fv.155 mellom Elstangen og Nes skal det være bygd gang-og sykkel veg.

§ 2.2 Spredt boligbygging (PBL, § 20-4., bokstav c)

- 2.2.1. Spredt boligbygging i LNF- områdene er generelt ikke tillatt.

- 2.2.2 Maksimal utnyttelsesgrad for ikke regulerte tomter skal ikke overstige BYA 20%. Det tillates en maksimal totalhøyde på 7 m målt fra gjennomsnittligferdig planert terreng til bygningens høyeste punkt.
- 2.2.3 Før det åpnes for nye tomter eller igangsettes ny boligbygging langs fv.155 mellom Elstangen og Nes skal det være bygd gang- og sykkelveg.

§ 2.3 Byggeforbud i 100 meters belte til vassdrag (PBL, § 20-4, bokstav f)

- 2.3.1 I strandsonen langs vassdrag er det forbud mot tiltak som nevnes i lovens §§ 84,85,86a, 81 og 93, inntil 100m fra strandlinjen ved middelvannstand, eller inntil offentlig veg som ligger nærmere. Forbudet gjelder også masseuttak og landbruksvei knyttet til landbruket. For området mellom Elstangen og Kløvika følges byggegrensen til Fv. 155.
For bekker utenfor vernede vassdrag og med helårs vannføring gjelder tilsvarende 50 m byggeforbudsone.
Byggeforbudsonen gjelder ikke:
- Tiltak i forbindelse med vanningsanlegg til landbruket.
- 2.3.2 Dersom det gis dispensasjon til bygging i 100 meter belte skal kommunen vurdere å sette vilkår som ivaretar allmenhetens rett til ferdsel i strandsonen.
- 2.3.3. Maksimal utnyttelsesgrad for ikke regulerte tomter i 100m belte skal ikke overstige 20% (BYA= 20%)

§ 2.4 Natur og friluftsområder (PBL, § 20-4, bokstav f)

- 2.4.1 Innenfor områdene for småbåthavn ved Gomnes, Svendsrud, Sundvollen, Waltersbråten, Storøya og Vik er det ikke tillatt med vesentlig utvidelse av moloer eller havneområde.
- 2.4.2 Det kan gis dispensasjon fra bestemmelsene dersom behovet for utvidelse kan begrunnes i en helhetlig vurdering. Det skal da legges vekt på at anlegget utformes slik at det i minst mulig grad reduserer omkringliggende strandområders verdi som rekreasjonsområde.

§ 2.5 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder naturfriluftsområder (PBL, § 20-4, pkt.5) i kombinasjon med Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL, § 20-4, pkt.2)

- 2.5.1 Tiltak nevnt i PBL §§ 84, 86a og 93, herunder graving av kanaler, oppføring av bygning, bygging av bryggeanlegg, andre varige konstruksjoner og anlegg, samt utfylling av alle typer masser, er forbudt i vannarealene i Steinsfjorden og Tyrifjorden.

Veiledende retningslinjer for LNF-områdene (ikke juridisk bindende)

(Det vises spesielt til retningslinjene for byggeområdene – generell del, samt planbestemmelsenes § 7.)

E. Landbruksbebyggelse:

- E.1.** Nye kårboliger skal plasseres på arealer som vurderes å være egnet uten at det skaper for stor konflikt med eksisterende kulturmiljø. Tomt til slik bebyggelse kan ikke deles

fra. Ny kårbolig skal i størst mulig grad ikke bryte med eksisterende bygningsmiljø. (Det vises til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer)

- E.2.** I forbindelse med oppføring av nye bygninger eller restaurering av gamle, skal det tilpasses eksisterende bygnings- og kulturmiljø.
- E.3.** Det kan gis dispensasjon fra byggeforbud i LNF-områder for:
- Tilbygg, ombygg, garasje og uthus mer enn 100 m fra strandlinja.

F. Bolig og fritidsbebyggelse i LNF-områder.

- F.1.** Kommunen skal føre en restriktiv praksis med å gi bruksendring fra hytte til bolig. Dersom dispensasjon skal gis skal dispensasjonssaken behandles etter følgende kriterier:
1. Vann og avløpsforhold.
 2. Hvordan fritidseiendommen er plassert i forhold til annen bebyggelse, spesielt med hensyn til annen boligbebyggelse.
 3. Eiendommens plassering i forhold til strandsonen og vurdering av begrensning av allmennhetens rett til ferdsel i strandsonen.
 4. Plassering i forhold til annen infrastruktur.
 5. Adkomst til eiendommen, herunder veistandard, trafikkikkerhet, gang- og sykkelveiforbindelse etc.

G. Maksimal størrelse på fritidsboliger:

- G.1.** Innenfor markagrensa kan det gis dispensasjon til utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse slik at samlet bebygd areal (areal av alle bygninger på eiendommen) ikke overstiger 60 m². Det skal legges vekt på at dispensasjonen ikke skal være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftsverdier.
- G.2** For eksisterende fritidsbebyggelse ellers kan det gis dispensasjon til utvidelse slik at samlet bebygd areal (areal av alle bygninger på eiendommen) ikke overstiger 90m² (Innenfor markagrensa gjelder egne bestemmelser).
- G.3** Ikke overbygde terrasser og takterrasser regnes som uteareal og inkluderes ikke i bygningenes BYA grunnlag.
- G.4** Høyden på fritidsboliger reguleres med en maksimal totalhøyde på 7m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng til bygningens høyeste punkt.

H. Kulturlandskapet:

- H.1.** Røysehalvøya:
Av hensyn til det nasjonalt viktige kultur- og naturlandskapet på Røyse skal det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanen uten at det foreligger helt spesielle grunner til det.
- H.2,** Frøshaugåsen, Leineåsen og Gjesvalåsen:
- Disse særlig viktige naturområdene med betydelige verdier knyttet til landskap , vegetasjon, rekreasjons- og friluftsjnteresser skal det ikke dispensereres fra i kommuneplanen.
 - Kommunen skal ha en avtale med skogbrukssamvirke vedr. skogsdrift som tar hensyn til landskapsforhold, friluftsjnteresser og skogsdrift.

- H.3** Gamle Grøndokkvei, Nordkleiva, Mannaskaret og flere:
Av hensyn til de gamle ferdselårene og deres betydning for rekreasjon og friluftsliv skal det ikke kunne dispenseres fra kommuneplanen slik at disse berøres.
- H.4** Skogområdet Mosmoen – Svendsrudmoen:
Dette område er særlig viktig med hensyn til å kunne tilrettelegge for rekreasjon og fysisk aktivitet. Tilretteleggingen bør sees i sammenheng med aktiviteten på Helgelandsmoen.
- H.5** Utmarksområder rundt skoler og barnehager:
Disse områder er særlig viktig med hensyn til å kunne tilrettelegge for læring og fysisk aktivitet.

I. Vedr. moloer og andre anlegg i strandsonens vannareal:

- I.1** Det kan dispenseres for nyanlegg for allmennheten. Med slike formål menes eks. badestrender, bryggeanlegg eller annen tilrettelegging for allmennheten. Kommunen skal vurdere plankrav til tiltaket.
- I.2** Vedlikehold av tidligere moloer og andre typer anlegg som går fra land ut i vannarealene kan tillates etter søknad der disse påviselig har vært i bruk opp til dags dato (siste 10 år) og der det kan dokumenteres en varig konstruksjon.

J. Vedr. områder for friluftsliv:

- J.1** Detaljering av områder for friluftsliv beskrives og kartfestes i egen kommunedelplan for anlegg idrett og friluftsliv.

K. 100 meter byggeforbudssone til Tyrifjorden og Steinsfjorden

- K.1** I 15 meter sonen målt i horisontalplanet fra gjennomsnittlig flomvannstand i Steinsfjorden og Tyrifjorden med tilhørende øyer, er det forbud mot graving, graving av kanaler, oppføring av bygning, bygging av bryggeanlegg samt utfylling av alle typer masser. Det gis unntak for tiltak i forbindelse med offentlig vei nærmere enn 100 meter fra strandlinjen.
- K.2** For eksisterende boligeiendommer kan det gis dispensasjon til oppføring av tilbygg og garasje/uthus i byggeforbudssonen.
- K.3** For eksisterende fritidseiendommer kan det gis dispensasjon til oppføring av tilbygg, erstatningsbygg og uthus innenfor en ramme på 90 m² totalt for eiendommen.

L. Vedr. våtmarksområdene:

- L.1** Av hensyn til det rike fuglelivet i våtmarksområdene, skal det vises stor forsiktighet med tiltak i områdene. Dette gjelder spesielt våtmarksområdene i Steinsvika, Sælabonn og Svartstadvika.

Bestemmelser:

§ 3 – OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL, § 20 – 4, nr. 3)

- § 3.1 For eksisterende og planlagte virksomheter skal det foreligge reguleringsplan som grunnlag for ny eller videre drift i området.
- § 3.2 Det kan gis tillatelse til mindre uttak knyttet til opparbeidelse av landbruksveier uten at det stilles plankrav. Det skal imidlertid stilles vilkår om hvordan området skal se ut ved ferdigstilling.
- § 3.3 Det kreves reguleringsplan for videre torvuttak for Mosmyra.

§ 4 – ANDRE BÅNDLAGTE OMRÅDER (PBL, §20 – 4, nr. 4)

- § 4.1 Det er ikke tillatt å sette i verk anlegg eller tiltak som vil være i konflikt med verneformålene.

§ 5 – OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN (PBL, § 20-4, nr.5)

- § 5.1 Alle vannarealene i Steinsfjorden og Tyrifjorden er lagt ut til natur- og friluftsområder. For vannarealene gjelder egne bestemmelser. Jfr § 2.5.

§ 6 – FORHOLDET TIL EKSISTERENDE REGULERINGS- ELLER BEBYGGELSESPLANER.

- § 6.1 Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor planområdet gjelder fortsatt, men bare i den grad arealbruken er i samsvar med kommuneplanen. Ved uoverensstemmelse mellom kommuneplan og reguleringsplan gjelder kommuneplan.

§ 7 – ESTETISKE BESTEMMELSER FOR BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (PBL § 74, nr.2)

- § 7.1 I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.
- § 7.2 Det skal legges avgjørende vekt på at tiltaket er tilpasset kulturlandskapet og at en kan bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.
- § 7.3 Der byggverk vil få fjernvirkning eller fremstå som ”landemerke” skal det utarbeides særskilt estetisk analyse.
- § 7.4 All skilting og reklame skal vurderes med unntak av Statens Vegvesens standardiserte trafikkskilt.

