



HOLE kommune

Bestemmelser

Kommunedelplan Sundvollen 2019-2030

Vedtatt i kommunestyret

xx.xx.2019, sak 19/xxx

1 Generelle bestemmelser

1.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (Pbl. § 11-6)

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. Plan- og bygningsloven (Pbl.) kap. 11.

1.1.1 Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre reguleringsplaner

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er listet opp i kap. 4.4.1. Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved uoverensstemmelse mellom kommunedelplan og reguleringsplan for utnyttingsgrad lavere enn BYA = 30 % og parkering gjelder krav angitt i kap. 3.2.4

1.2 Plankrav

1.2.1 Felles for bebyggelse og anlegg (Pbl. § 11-9, nr.1)

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav a, b, d, e, g, k, l og m før området inngår i reguleringsplan.

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav a).
- vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav b).
- varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav d).
- oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav g).
- vesentlig terrenginngrep (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav k).
- anlegg av vei, parkeringsplass (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav l).
- opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova. (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav m).

1.2.2 Felles for alle formål (Pbl. § 11-9, nr.1)

Innenfor områder inntil 100-metersonen til Steinsfjorden og Tyrifjorden ved gjennomsnittlig vannstand (kote 63,0 moh.) kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav a, b, d, e, g, k, l, m og j før området inngår i reguleringsplan. Forbudet gjelder også utbyggingsformål inntil 20 meter fra strandkant fra elv og bekk ved gjennomsnittlig vannstand.

1.2.3 Jordvernplan

Det skal utarbeides jordvernplaner i plan- og byggesaker som berører dyrka mark, som skal godkjennes av kommunens landbrukskontor. Jordvernplanen skal blant annet beskrive kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

1.3 Unntak fra plankrav (Pbl. § 11-10)

1.3.1 Felles for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grønnsstruktur

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Oppføring eller endring av byggetekniske installasjoner (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav f).
- Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav c).

- Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke skal stå i lengre tidsrom enn 2 år (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav j).
- Oppføring av innhegning/gjerde mot vei (Pbl. § 20-1, h).
- Plassering av skilt (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav i).
- Etablering av kommunaltekniske anlegg (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav f).
- Utbedringer, rivning og/eller gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner og/eller del av kulturmiljøer (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav e).

1.4 Utbyggingsavtaler (Pbl. §§§ 11-9, nr.2, 17-2 og 17-3)

Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk infrastruktur, offentlig samferdselsanlegg og blågrønn struktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen, jf. Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler, vedtatt 27.05.2019.

Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris.

2 Rekkefølgebestemmelser

2.1 Generelle rekkefølgebestemmelser (Pbl. § 11-9, nr.4)

Før utbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse finner sted skal følgende forhold være etablert eller sikret:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (VVA) og energiforsyning.
- Tilfredsstillende fibernettdekning.
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet.
- Arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei frem til busstopp/holdeplass.
- Gangvei skal være etablert før nye boliger tas i bruk i områder avsatt til boligbebyggelse.
- Tilfredsstillende skjerming mot støy.
- Tilfredsstillende sikring mot flom, ras, løsmasseskred/kvikkleireskred.
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann fram til resipient.
- Tilfredsstillende brannvannsdekning.

Før utbygging i området Elstangen - Dronningveien skal det være regulert og etablert nytt høydebasseng i området Elstangen.

Før utbygging av felt B10, B11 og B12 i området Dronningveien-Grøndokka øst skal det være regulert og etablert nytt høydebasseng i området øst for Grøndokka

Planer og utredninger for ovennevnte skal godkjennes av Tekniske/Eiendom VVA Hole kommune før tillatelse gis.

Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre tilstrekkelig kvalitet og oppnåelse av overordnede målsetninger.

2.2 Rekkefølgebestemmelser for angitte områder (Pbl. § 11-9, nr. 4)

Rekkefølgebestemmelser for når igangsettingstillatelse kan gis:

Felt	Tiltak
B6, B5, o_BOP1, B16, B3, B2, B1, B15, B17, BKB1	Det kan ikke gis byggetillatelse før det er etablert ny kapasitetssterk rundkjøring ved Tyriheimen.
BS1, BS2, B7, B8, B10, B11, B12, B14, BN1, BN5, BN6, B13	Det kan ikke gis byggetillatelse for feltene før det er etablert ny kapasitetssterk rundkjøring i krysset E16 (Holeveien) og Fv156 (Åsaveien). Det kan gis byggetillatelse forutsatt at Dronningveien blir utbedret til samleveistandard med fortau ihht gjeldende regelverk/veinormaler, og nye Sa(1) og Sa(2) er bygd ihht gjeldende regelverk/veinormaler.
B3, B4, B5 og B16	Områder som i statlig plan for Ringeriksbanen og E16 er regulert til midlertidig arealbruk (rigg og anlegg) kan ikke tas i bruk før anleggsarbeidene er avsluttet, eller etter avtale med infrastruktureier.
B4, B6 og o_BOP1	Det kan ikke gis byggetillatelse i feltene før Sa(1) er utarbeidet til minimum anleggsstandard.
B11, B12 og B14	Det kan ikke gis byggetillatelse i feltene før Sa(2) er utarbeidet til minimum anleggsstandard.
BN5 og BN6	Det kan ikke gis byggetillatelse i feltene før gang- og sykkelvei som vist på plankart langs Åsaveien er regulert, opparbeidet og tatt i bruk.
BN5 og BN6	Det kan ikke gis byggetillatelse i feltene før Fv156 fram til E16 (Sundvollen-krysset) og Fv156/Trøgsleveien er breddeutvidet i samsvar med forventet trafikkvekst og ihht veinormaler.
B4, B6, B15	Før regulering igangsettes skal det avklares behov for barnehage. Dersom det er behov skal det avsettes tilstrekkelig areal innenfor planområdet.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Generelle bestemmelser

3.1.1 Tilgjengelighet og universell utforming (Pbl. § 11-9, nr. 5)

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere.

I reguleringsplaner skal det redegjøres for universell utforming og hvordan tilgjengelighet for alle brukere, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede er ivarettatt.

3.1.2 Lekeplasser og uteoppholdsarealer (Pbl. § 11-9, nr. 5)

I reguleringsplaner for 5 boliger eller flere skal det avsettes areal til lekeplass. Plan for lekeplass skal inngå i utomhusplan.

Lekeplasser skal tilfredsstillende følgende minimumskrav:

- A. Lekeplassene skal plasseres tilgjengelige, og med trafiksikker adkomst fra boligene.
- B. Det skal være sollys på minst 50 % av arealet klokka 15.00 ved jevndøgn.
- C. Arealet skal ikke være brattere enn 1:10, unntatt arealer avsatt til f.eks. akebakker, sklier og andre tilsvarende aktiviteter.
- D. Alle lekeplassene skal møbleres for variert lek, samvær mellom barn og voksne, og gi muligheter for fellesarrangementer.
- E. Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede på del av området.
- F. Der nærmiljøanlegg etableres skal Helsedirektoratets veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg legges til grunn.
- G. Støyforholdene på området skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dBA.
- H. Type og utforming av lekeplass – sandlekeplass, nærlekeplass (kvartalslekeplass), strøkslekeplass, skal bestemmes ut fra størrelse på boligfeltet og det planlagte antallet boenheter.
- I. Arealkrav til lekeplass skal regnes med minimum 10 m^2 per boenhet.
- J. Lekeplasser mot kjørevei skal sikres med gjerde eller tilsvarende.

Sandlekeplass

Sandlekeplasser opparbeides for barn fra 2 - 6 år, og tilrettelegges for lek med sand og andre elementer, løping, sykling osv. Plassen skal også være møteplass for voksne.

Sandlekeplass skal minimum ha sandkasse, benk, fast dekke og gras.

Nærlekeplass (kvartalslekeplass)

Ved oppføring av flere enn 20 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass opparbeides nærlekeplass for barn fra 5 - 13 år. Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som f.eks. ballek, aking, sykling og paradis, og fungere som møteplass.

Strøkslekeplass

Ved oppføring av flere enn 150 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass og nærlekeplass opparbeides strøkslekeplass for barn fra 10 år og oppover. Det skal legges til rette for variert

aktivitet, som f.eks. fri lek, ballspill, sykling, byggelek, aking, ski, skøyter og skateboard. Det skal være steder for både fysisk og stillesittende aktiviteter. Lekeplassen skal kunne være møteplass for større barn og ungdom.

3.1.3 Teknisk infrastruktur (Pbl. § 11-9, nr.3)

3.1.3.1 *Kommunale normer*

Utbygging av teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp innenfor planområdet skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen. Kommunale samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal tilfredsstillende de krav som til enhver tid følger av kommunale normer.

3.1.3.2 *Gang- og sykkel*

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (som skole, barnehage og helsestasjon) og sentrumsområder.

I alle plansaker skal korte og trafikk sikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass (busstopp/kantstopp), lekeplasser og friområder ivaretas.

3.1.3.3 *Adkomst- og samlevereier*

Adkomst- og samlevereier skal planlegges med stigningsforhold med maksimal stigning på 1:12, men det anbefales stigningsforhold til 1:15.

3.1.3.4 *Overvannshåndtering*

- Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra ny bebyggelse og nye veianlegg.
- Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i størst mulig grad infiltreres og håndteres lokalt slik at det skal ikke medføre til økt avrenning og erosjon. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger skal benyttes.
- Ved avrenning til bekk/vassdrag skal vannet ha en kvalitet som er god og ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vannforekomsten.
- Før overvann ledes inn på lukket overvannsnett eller til åpne bekker skal det utredes og dokumenteres tilstrekkelig kapasitet (maks vannføring) i ledningsnett og for 200 års flomavrenning i bekkeløp helt frem til fjorden, slik at oversvømmelser unngås.
- Ved beregninger for overvanns- og flommengder skal klimapåslag 1,4 benyttes.
- Overvannets vannføring (avrenning) ved planlagt utbygging skal være mindre eller lik overvannets vannføring (avrenning) før utbygging. Maksimalt avrenningspåslipp skal godkjennes av kommunen.

3.1.3.5 *Snøhåndtering*

I alle planer må det settes av tilstrekkelig areal til snøopplag eller redegjøres for bortkjøring av snø til egnet sted. Snøens forurensningsfare skal hensyntas.

3.1.3.6 *Renovasjon*

Renovasjonsløsning skal alltid fastlegges i reguleringsplan, og i byggesaker hvor renovasjonsløsning ikke følger av plan. Løsningen skal vises på utomhusplan.

Retningslinjer:

Kommunen kan kreve nedgravde søppelløsninger, inkludert søppelsug, hvor forholdene ligger til rette for det.

3.1.3.7 Skilt og reklame (Pbl. § 11-9, nr.5)

For etablering av ny næringsbebyggelse eller bruksendring til slik formål skal all skilting og reklame beskrives i skiltplan som forelegges kommunen for godkjenning.

3.1.3.8 Estetiske kvaliteter (Pbl. § 11-9, nr. 6)

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres eller illustreres for og gjøres en vurdering av tiltakets estetiske sider (estetikk, arkitektur og landskapstilpasning), både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Ved tiltak nær verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer skal det legges særlig vekt på tilpasninger av nye tiltak slik at de harmoniserer med omgivelsene.

Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak, også for påkrevde støytiltak.

3.1.4 Natur, landskap og blå-grønnstruktur (Pbl. § 11-9, nr.6)

Ved behandling av plan- og bygningssaker skal det legges vekt på bevaring av kulturlandskapet, strandsoner og landskapsilhouetter. Viktige naturtyper eller naturområder, stier, skiløyper og andre viktige forbindelser skal bevares gjennom detaljregulering.

3.1.5 Vassdrag

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes. Nye bekkelukkinger er ikke tillatt. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

Ny reguleringsplan eller tiltak etter Pbl. § 20-1 i vassdrag er bare tillatt dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende risikotilstand.

3.1.6 Miljøkvalitet (Pbl. § 11-9, nr.6)

3.1.6.1 Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for reguleringsplanlegging etter Pbl. § 20-12 og tiltak etter Pbl. § 20-1.

3.1.6.2 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

3.1.6.3 Ras- og kvikkleireskred / løsmasseskred

For områder som ligger under marin grense (ca. kote 200 moh.) stilles det krav om utredning av fare for kvikkleireskred/løsmasseskred. Det skal i forbindelse med reguleringsplanlegging etter Pbl. § 20-12 og tiltak etter Pbl. § 20-1 redegjøres for nødvendige sikringstiltak, i tråd med enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift og NVE sine veiledere.

3.1.6.4 Flom

For vassdragsnære områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med reguleringsplanlegging etter Pbl. § 20-12 og tiltak etter Pbl. § 20-1 redegjøres for nødvendige sikringstiltak, i tråd med enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift og NVE sine veiledere. Det skal tilføres en 30 cm sikkerhetsmargin.

3.1.7 Kulturminner og kulturmiljø (Pbl. § 11-9, nr.7)

3.1.7.1 Automatisk fredete kulturminner

Alle kulturminner, inkludert bygninger og anlegg, i kommunen eldre enn 1537 og erklærte stående byggverk fra perioden 1537-1649 er automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser.

Dersom det i forbindelse med anleggstiltak eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Kulturvernmyndighetene i Buskerud fylkeskommune varsles jf. Kulturminnelovens § 8.

3.1.7.2 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø

Kulturminner, historiske bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes bevart. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

Det vises videre til § 4.3.3.

Retningslinjer:

Fylkeskommunen skal gis mulighet for å uttale seg ved utbyggingstiltak som berører kulturminner/kulturmiljøer.

3.1.8 Krav til forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid (Pbl. § 11-9, nr.8)

3.1.8.1 Miljøoppfølging

Det skal utarbeides miljøprogram (MP) i reguleringsplansaker. Miljøprogram skal følges opp med miljøoppfølgingsprogram (MOP) i byggesak.

3.1.8.2 Dokumentasjonskrav

Utomhusplan i målestokk 1:500 skal følge alle detaljreguleringer. Utomhusplan skal vise bebyggelsens plassering, bruk og møblering av utomhusarealer og fellesarealer. Utomhusplan og terrengsnitt med nabobebyggelse skal vise maksimal utnyttelse som reguleres.

Utomhusplan skal konkretisere:

- Formål/bruk innenfor feltet, herunder varierte leilighetsstørrelser og mulighet for innpassing av kommunale boliger/ omsorgsboliger
- Atkomst, parkering, renovasjonsløsning og anleggsområde
- Grad av utnyttning
- Bebyggelsens plassering, høyder og utforming av taklandskap, sol/skygge

- Snitt-tegning skal vise hvordan bebyggelsen forholder seg til omkringliggende bebyggelse, eksisterende og nytt terreng mm.
- Utearealer og lekearealer, gang- og/eller sykkelforbindelser og eventuelle interne veier
- Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon
- Utforming av belysning og skilt
- Nødvendig areal for oppstilling av sykkel

3.1.9 Anleggsperiode

I anleggsperioden må det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage, sentrum, togstasjon og holdeplasser i en midlertidig situasjon.

Plan for renhold og støvdemping på bygge- og anleggsområder, og i tilknytning til transport inn og ut av områdene i bygge- og anleggsperioden, skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om tiltak.

All anleggstrafikk til og fra områdene B11, B12 og B14 skal gå via Sa(2) (Trøgsleveien).

All anleggstrafikk til og fra områdene B6 og o_BOP1 skal gå via Sa(1).

3.2 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 11-7, nr.1)

3.2.1 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg

3.2.2 Estetikk (Pbl. §§ 11-9, nr.6)

Ved planlegging, arbeid og tiltak i byggeområder skal det legges vekt på at områdene skal utformes slik at tiltaket underordner seg landskapet og at det er godt plassert i forhold til terrenget. I bratt terreng skal bygg utformes med sokkeletasje eller lignende. Ved brattere terreng enn 1:5 vil kommunen kreve dette.

3.2.3 Avskoging og vesentlige terrenginngrep

I områder som er avsatt til utbyggingsformål og ikke bebygd skal det ikke gjøres inngrep som hogst, graving eller annet vesentlig inngrep i terrenget, dersom kommunen ikke på forhånd har gitt tillatelse til dette.

3.2.4 Boligbebyggelse (Pbl. §§ 11-9 og 11-10)

3.2.4.1 *Utnyttelsesgrad og parkering for eneboliger i eksisterende felt*

Maksimal utnyttingsgrad for eksisterende boligfelt er %-BYA=30 %, også der utnyttingsgraden er lavere enn 30 % i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan. For eksisterende felt med regulert utnyttingsgrad høyere enn 30 % gjelder utnyttingsgrad i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan.

Innenfor %-BYA = 30 % inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig. Bileilighet på inntil 70 m² BRA kan tillates innenfor rammen av maksimal %-BYA for eneboliger. Denne skal være en del av hovedbygget. For bileilighet kreves 1 ekstra biloppstillingsplass.

Se også kap. 2, 3.1 og 3.2.1

3.2.4.2 *Utnyttelsesgrad fremtidige byggeområder*

Boligområdene skal utvikles med variert tetthet, arealutnyttelse og varierte boligtypologier fra tett/lav til blokkbebyggelse.

Byggehøyder

I felt B4, B5, B6 kan ny bebyggelse oppføres med gesimshøyde inntil 15 meter, og mønehøyde inntil 18 meter. Øverste etasje skal normalt være tilbaketrukket med minimum 3 meters inntrekning fra fasadelivet

Maks utnyttelsesgrad er %-BRA=90% men fastsettes endelig i reguleringsplan

Byggehøyde

I felt B1, B2 B3, B7, B8, B9 B10 B11, B12, B13, B14, B15 B16 kan ny bebyggelse oppføres med gesimshøyde inntil 10 meter, og mønehøyde inntil 13 meter. Øverste etasje skal normalt være tilbaketrukket med minimum 3 meters inntrekning fra fasadelivet.

Maks utnyttelsesgrad er %-BRA=70%. Utnyttelsesgrad og høyder fastsettes endelig i reguleringsplan.

3.2.5 Sentrumsformål (Pbl. §§ 11-9 og 11-10)

I sentrumsområdene BS1 og BS2 tillates blandet bruksformål med bolig, forretning, tjenesteyting, barnehage, grøntareal og bevertning på gateplan.

I BS1 tillates funksjon som hotell.

Fasader ut mot offentlige gater og plasser skal utformes slik at de henvender seg til publikum og gir liv i gata.

Holdeplass for kollektiv kan etableres innenfor sentrumsformålene.

Det skal sikres god og funksjonell adkomst til buss for gående og syklende. Det skal etableres tilfredsstillende gang- og sykkelveiforbindelse innenfor sentrumsformålet.

Innenfor sentrumsformålet forutsettes parkering fortrinnsvis i kjeller. Arealer til flateparkering skal etableres på en måte som ikke hindrer gode interne sammenhenger eller fortrenger ønsket sentrumsutvikling på verdifulle arealer mot gatene. Arealene skal gis en urban og grønn karakter. Flateparkering bør utformes slik at arealene også kan brukes til andre funksjoner ved arrangementer eller lignende.

I sentrumsområdet tillates ikke etablering av kjøpesenter, lager- og industrivirksomhet.

Ny bebyggelse kan oppføres med mønehøyde inntil 21 meter.

Maks utnyttelsesgrad er %-BRA=100%. Utnyttelsesgrad og høyder fastsettes endelig i reguleringsplan.

3.2.6 Kombinert formål bolig, næring BKB1

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål kan bygges ut med blandet formål, kontor, tjenesteyting, kulturvirksomhet og service. Industrivirksomhet tillates ikke. Næringsvirksomhet i områder med kombinert formål skal ikke konkurrere med sentrumsområdet.

Ny bebyggelse kan oppføres med gesimshøyde inntil 10 meter, og mønehøyde inntil 13 meter. Øverste etasje skal normalt være tilbaketrukket med minimum 3 meters inntrekning fra fasadelivet

Maks utnyttelsesgrad er %-BRA=70%. Utnyttelsesgrad og høyder fastsettes endelig i reguleringsplan.

3.2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (Pbl. §§ 11-9)

Formålet omfatter forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel skole, barnehage, helseinstitusjoner med mer. Ved tiltak skal det sikres og dokumenteres gode uteoppholdsarealer tilpasset den aktuelle alders- og brukergruppen, samt trafiksikker adkomst for gående og syklende.

3.2.8 Næringsbebyggelse (Pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor næringsområdene BN1, BN5 og BN6 kan eiendommene benyttes til lett industri- og lagervirksomhet i tillegg til kontor.

BN2, BN3 og BN4 skal benyttes til næringsvirksomhet som ikke konkurrerer med sentrumsområdet.

Ved planlegging av BN3 må det redegjøres for konsekvenser for kulturminnene (ID 133514)

Utnyttelsesgrad og høyder fastsettes endelig i reguleringsplan.

3.2.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §§ 11-7, nr.2 og 3)

3.2.9.1 Fellesbestemmelser

Teknisk standard og utførelse skal tilfredsstillende kommunens gjeldende krav og godkjennes før igangsetting.

Adkomst til de enkelte byggeområdene skal fastsettes i detaljregulering. Ved utforming av interne adkomstveier innenfor byggeområdene skal hensynet til gående og syklende prioriteres fremfor hensynet til kjørende.

Byggegrenser langs offentlige veier i planområdet avklares gjennom detaljregulering.

3.3 Grøntstruktur (Pbl. § 11-7, nr.3)

3.3.1 Turdrag

Viktige turveitraseer skal videreføres gjennom detaljregulering, slik at det sikres gangforbindelser mellom boligområder, friluftsområder og fjorden. Viktige turstier og skiløyper skal ikke brytes opp og avskjæres med nye utbyggingsområder. Dersom sti- eller løypetrasé må legges om, skal det ikke medføre en forverring av traseen. Etablering av nye og opprustning av eksisterende stier og løyper skal skje i nært samarbeid med grunneierne. Det vises for øvrig til eget temakart for stier og for løyper i temakart for kartlagte friluftslivsområder.

Turveitraseer og turdrag skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.3.2 Friområde

Det tillates å legge til rette for allmenn tilgjengelighet, også innenfor 100-metersbeltet. Det tillates etablering av aktivitetstilbud med lite inngrep i naturen. Turstier kan etableres på en skånsom måte. Oppføring av offentlig tilgjengelig toalettbygg er tillatt.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål (Pbl. § 11-7, nr.5)

3.4.1 Fellesbestemmelser til landbruks-, natur- og friluftslivsområder

Det tillates ikke etablert bebyggelse på dyrka mark. Det tillates ikke etablert ny vei eller utvidelse av eksisterende vei fram til fritidsbolig. Ved tiltak i LNF-områder skal det sikres at følgende krav oppfylles:

- Det skal tas hensyn til estetiske forhold. Tiltak skal tilpasses landskapet og stedets byggeskikk.
- Det skal ikke oppføres bygg nærmere enn 15 meter fra: viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, naturstier og løyper, markerte høydedrag, dyrka og dyrkbar mark.
- Tiltak må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, friluftsliv, viktige landskapselementer (vann, elver, høydedrag).
- Framtidige boenheter skal ikke plasseres i konflikt med truede arter, eller naturmangfold av nasjonalt, regionalt eller lokalt viktig verdi (rødlistearter og naturområder med verdi A, B og C i Naturbasen til Miljødirektoratet). Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.8, og §§ 4.3.3 og 4.4.2).
- Framtidige boenheter skal ikke plasseres i konflikt med viktige kulturminner/kulturmiljø registret med svært høy eller høy verneverdi jf. Temaplan for kulturminner og kulturmiljø vest for Kroksund. Kommunen kan ved behov stille krav til faglig utredning. (Se §§ 3.1.7 og 3.1.10, og §§ 4.3.4 og 4.4.3).
- Alle tiltak skal vurderes i forhold til temaer som berører samfunnssikkerhet og beredskap, f.eks. fare for flom, kvikkleireskred/løsmasseskred, steinsprang m.m.

Tiltak på eksisterende bolig eller fritidsbolig skal ikke føre til konflikt med 100-metersbeltet. Etablering av vanningsanlegg tilknyttet landbruksdrift er tillatt innenfor 100-metersbeltet, og ved vassdrag (elv/bekk). I områder benyttet til friluftsliv og rekreasjon er det tillatt å legge til rette for allmenn tilgjengelighet. Turstier kan etableres på skånsom måte, også innenfor 100-metersbeltet. Se kap. 3.1.5.

4 Hensynssoner (Pbl. § 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (Pbl. § 11-8, a)

4.1.1 Andre sikringssoner – Restriksjoner over vei- og jernbanetunnel (H190)

Tiltak i grunn over vei- og/eller jernbanetunnel tillates ikke uten samtykke fra infrastruktureier. Dette gjelder også tiltak som ikke er søknadspliktige etter pbl § 20-5.

4.2 Faresoner (Pbl. § 11-8, a3)

4.2.1 Skred- og rasfare (H310)

Omfatter områder i bratt terreng og områder under marin grense hvor det på grunn av massenes beskaffenhet foreligger fare for ras og kvikkleireskred/løsmasseskred. I forbindelse med regulering og søknad om tiltak jf. pbl § 20-1 skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, i tråd med til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift og NVE sine veiledere. Se rekkefølgebestemmelser i kap. 2.

4.2.2 Flomfare (H320)

Omfatter områder hvor det foreligger fare for flom. I forbindelse med regulering og søknad om tiltak jf. pbl § 20-1 skal det redegjøres for om det er nødvendig med sikringstiltak, i tråd med til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift og NVE sine veiledere. Det skal tilføres en 30 cm sikkerhetsmargin.

4.2.3 Høyspenningsanlegg (H370)

Sonen omfatter eksisterende luftledninger. Innenfor faresonene skal tiltak, også ikke-søknadspliktige, godkjennes av linjeeier.

4.3 Båndleggingssoner (Pbl. § 11-8, d)

4.3.1 Båndlegging i påvente av ny plan E16 og Ringeriksbanen (H710)

Hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak etter Plan- og bygningsloven.

- a) Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre, vanskeliggjøre eller fordyre utbygging av jernbane- og veianlegg.
- b) Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger godkjenning fra Bane NOR og Statens vegvesen.

4.3.2 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Omfatter områder som er vernet etter Naturmangfoldloven. Forvaltning skjer etter gjeldende forskrifter for verneområdene og er styrende for all bruk.

Område	Hjemmel
Krokkleiva	Forskrift om verneplan for Osloomarka del II, vedlegg 3, fredning av Krokkleiva naturreservat, Hole kommune, Buskerud, 14.06.2002

4.3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Omfatter kulturminner og kulturmiljøer som er vernet etter lov om kulturminner. Bygninger og anlegg som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket/forskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminner som er fredet etter kulturminneloven, skal sendes kulturminneforvaltningen for uttalelse, jf. Pbl § 11-9 nr. 7. Se § 3.1.10 og temaplan for kulturminner og kulturmiljø vest for Kroksund. Se også kap. 3.1.7.

4.4 Gjennomføringssoner (Pbl. § 11-8, e)

4.4.1 Sone med krav om felles planlegging H810 (Pbl. § 11-8, e)

Eiendommer/områder innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på utnyttelse, adkomst, parkering, interne veier, og vann- og avløpsordninger. For eiendommer innenfor følgende områder er det krav om felles planlegging:

- Boligområde B4 + B6+ samt område for offentlig formål o_BOP1
- Boligområde BS1+BS2 + tilliggende grøntareal
- Boligområde B1+B15, samt tilliggende grøntareal
- Boligområde B11+B12. Ved planlegging av boligområdene skal adkomst B10 vises
- Næringsområdene BN1, BN5 og BN6

5 Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal gjelde foran kommuneplanen. Se også 3.2.4.1 Utnyttelsesgrad og parkering for eneboliger i eksisterende felt

Navn	id	Vedtatt
Reguleringsplan for Elstangen	200203	09.09.2002
Reguleringsplan for Elstangen felt Bb og Bf4	201305	26.01.2015
Reguleringsplan for Elstangen Bk1 og Bk2	201205	03.09.2012

Reguleringsplan for G/s-vei Elstangen-Rørvik	200909	14.12.2009
Reguleringsplan for Sundvollen skole	200502	28.02.2005
Reguleringsplan for Grøndokka	197901	25.10.1979
Reguleringsplan for Midtre Sundvollen	198501	29.04.1985
Reguleringsplan for Gutteberget	198902	14.03.1989
Reguleringsplan for Baskerudberget	200406	11.10.2004
Reguleringsplan for M Sundvollen/Baskerud	199902	14.06.1999
Reguleringsplan for Mølleberget	198901	14.03.1989
Bebyggelsesplan for Steinsby	200201	19.03.2002
Reguleringsplan for Grøndokkveien boligfelt	198502	12.09.1985
Reguleringsplan for Trøgslø	199701	27.01.1997
Reguleringsplan for Trøgslø nord	200303	10.03.2003
Reguleringsplan for Sundvollen sentrum	198301	09.05.1983
Reguleringsplan for Elstangen barnehage	201403	3.11.2014
Reguleringsplan for Elstangen Bk4	201101	10.10.2011
Reguleringsplan for E16 Tyriheim	200606	19.10.2006
Reguleringsplan for Gang sykkelvei Rørvik-Sundvollen oppvekstsenter	201106	02.09.2013
Reguleringsplan for Sundøya	200603	3.04.2006
Reguleringsplan for Mølleberget	201202	10.08.2012
Reguleringsplan for Del av Sundvollen sentrum	200703	25.06.2007
Reguleringsplan for Sundvollstranda	200903	16.03.2009
Reguleringsplan for Utsikten	200101	23.04.2001
Reguleringsplan for Øvrejordet vestre	198903	30.10.1989