



HOLE kommune

Bestemmelser

Kommunedelplan Sundvollen 2020-2030

Vedtatt i kommunestyret

15.06.2020, sak 036/20

1 Generelle bestemmelser

1.1 Rettsvirkning av kommunedelplanens 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. 5.

I kap. 5.1. er det angitt hvilke reguleringsplaner som skal videreføres.

I kap. 5.2 er det angitt hvilke reguleringsplaner som skal gjelde, men bl.a. med endret utnyttelsesgrad – se pkt. 3.2.2.1.

Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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. matrikkelova. (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav m).

For gjeldende reguleringsplaner som får sine reguleringsplaner endret som følge av FRE16-planen må den videre arealbruken avklares i en oppgradering av gjeldende reguleringsplan, der framtidig arealbruk og adkomster til området avklares.

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 grønnstruktur

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Oppføring eller endring av byggtekniske 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)

1.4.1 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. Prinsipvedtak om bruk av utbyggingsavtaler, vedtatt 27.05.2019.

1.4.2 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
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei frem til busstopp/holdeplass
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende sikring mot flom, ras, løsmasseskred/kvikkleireskred
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann fram til resipient
- Tilfredsstillende brannvannsdekning

Før utbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse finner sted skal det være etablert trafiksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og forgjengere.

Planer og utredninger for ovennevnte skal godkjennes av kommunen 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)

2.2.1 Adkomst

Det kan ikke gis byggetillatelse for felt B10 før det er avklart og lagt til rette for adkomst til feltet.

2.2.2 Sa(1), Sa(4) og Sa(5)

Det kan ikke gis byggetillatelse til feltene B4, B5, B6 og o_BOP1 før Sa(1), Sa(4) og Sa(5) er etablert med tilhørende gang- og sykkelveiforbindelser, og er overlevert og åpnet som offentlig veier, med mindre annet er avtalt med FRE16.

2.2.3 Sa(5) og Sa(6)

Det kan ikke gis byggetillatelse for felt B16 før Sa(5) og Sa(6) er etablert med tilhørende gang- og sykkelveiforbindelser, og er åpnet som offentlig vei.

2.2.4 Sa(5) og Sa(7)

Det kan ikke gis byggetillatelse for felt B1, B2, B3, B15 og BKB1 før Sa(5) og nødvendig del av Sa(7) er etablert med tilhørende gang- og sykkelveiforbindelser, og er åpnet som offentlig vei.

2.2.5 Sa(2)

Det kan ikke gis byggetillatelse for feltene B11 og B12 før Sa(2) er etablert med tilhørende gang- og sykkelveiforbindelser, og er åpnet som offentlig vei.

2.2.6 Sa(9)

Det kan ikke gis byggetillatelse for feltet B17 før Sa(9) er etablert, og er åpnet som offentlig vei.

2.2.7 Rundkjøring ved Tyriheim

Det kan ikke gis byggetillatelse for feltene B1, B2, B3, B4, B5, B6, B9, B15, B16, B17, BKB1, o_BOP1, BN2 og BN3 før det er etablert ny kapasitetssterk rundkjøring ved Tyriheim.

2.2.8 Rundkjøring i Åsakrysset

Det kan ikke gis byggetillatelse for feltene BS1, BS2, B7, B8, B10, B11, B12, B13, B14, BN1, BN5 og BN6 før det er etablert ny kapasitetssterk rundkjøring i krysset E16 (Holeveien) og Fv2850 (Åsaveien).

2.2.9 Midlertidig arealbruk

Områder som i statlig plan for Ringeriksbanen og E16 er regulert til midlertidig arealbruk (rigg og anlegg) og vei og jernbaneformål kan ikke få byggetillatelse før anleggsarbeidene til FRE16 er avsluttet og området er frigitt til annen bruk.

2.2.10 Krav om etablering av jernbanestasjon

Før felt B3 kan tas i bruk skal jernbanestasjonen være etablert.

2.2.11 Deler av Fv. 2850

Det kan ikke gis byggetillatelse til feltene BN1, BN5, BN6, B11 og B12 før deler av Fv. 2850 (strekning Arbeidssenteret – Lyseveien) er etablert med tilfredsstillende veistandard.

2.2.12 Behov for barnehage

Før det igangsettes regulering av feltene B4, B6 og B15 skal det avklares behov for barnehage. Dersom det er behov, skal det avsettes tilstrekkelig areal innenfor planområdene.

2.2.13 Høydebasseng

Det kan ikke gis byggetillatelse for feltene B11 og B12 før høydebasseng er etablert.

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, orientingshemmede og miljøhemmede er ivaretatt.

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. Se også pkt. 3.1.8.2.

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 1:5, 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. Areal krav 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. Lekeklassen 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 trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass (busstopp/kantstopp), lekeplasser og friområder ivaretas.

3.1.3.3 *Adkomst- og samleveier*

Adkomst- og samleveier skal planlegges med stigningsforhold med maksimal stigning på 1:10, 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 renovasjonsløsninger, 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 bygningsaker skal det legges vekt på bevaring av kulturlandskapet, strandsoner og landskapssilhouetter. 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. Stikkrenner anses ikke som bekkelukking. 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. § 12-1 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. § 12-1 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. § 12-1 og tiltak etter § 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 § 4.2.6.

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 sykkelveiforbindelser 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).

All anleggstrafikk til og fra områdene B6 og BOP1 skal gå via Sa(1).

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

3.2.1 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg

3.2.1.1 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.

3.2.1.2 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.

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

3.2.2.1 *Utnyttelsesgrad og parkering for boliger i eksisterende felt*

Maksimal utnyttingsgrad for eksisterende boligfelt innenfor planer listet opp under kap. 5.2 er %-BYA=30 %, også der utnyttingsgraden er lavere enn 30 % i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan. For eksisterende felt med regulert utnyttingsgrad høyere enn 30 % innenfor planer listet opp under kap. 5.2 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.

3.2.2.2 *Utnyttelsesgrad fremtidige byggeområder*

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

3.2.2.2.1 *Felt B4-B6*

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 inntreknin g fra fasadelivet. Høyder fastsettes endelig i reguleringsplan.

Utnyttelsesgrad: Maks utnyttelsesgrad er %-BRA=90%, men fastsettes endelig i reguleringsplan.

Parkering avklares i detaljreguleringsplan.

3.2.2.2.2 *Felt B1-B3 og B7-B17*

Byggehøyder: I felt B1, B2, B3, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17 kan ny bebyggelse oppføres med gesimshøyde inntil 10 meter, og mønehøyde inntil 13 meter. Øverste etasje skal normalt være tilbaketrukket med minimum 3 meters inntreknin g fra fasadelivet. Høyder fastsettes endelig i reguleringsplan.

Utnyttelsesgrad: Maks utnyttelsesgrad er %-BRA=70%, men fastsettes endelig i reguleringsplan.

Parkering avklares i detaljreguleringsplan.

3.2.3 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.

3.2.4 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.

3.2.5 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.

3.2.6 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.

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

3.2.7.1 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 friluftsmål (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 § 3.1.4, og § 4.2.5).
- Framtidige boenheter skal ikke plasseres i konflikt med viktige kulturminner/kulturmiljø registrert 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 §§ 3.1.3.8, 3.1.4 og 3.1.7, og § 4.2.6).
- 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 berørt samferdselsmyndighet. 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)

4.2.1.1 H310_1

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.

4.2.1.2 H310_2, 3, 4, 5 og 6

Hensynssone angitt som H310_2-6 er knyttet til rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Kleivlia, PlanID 201501.

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.

4.2.4 Sone med særlig krav til infrastruktur H410 (pbl § 11-8, b og pbl § 11-9 nr. 4)

Omfatter områder regulert gjennom statlig reguleringsplan for Fellesprosjektet E16 og Ringeriksbanen. Innenfor området angitt som hensynssone H410 skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre, vanskeliggjøre eller fordyre utbygging av jernbane- og veganlegg.

Det er ikke tillatt å etablere energibrønner eller andre brønner som kan komme i strid med, eller kan hindre, vanskeliggjøre eller fordyre utbyggingen av jernbane og veianlegg.

4.2.5 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 Osloområdet del II, vedlegg 3, fredning av Krokkleiva naturreservat, Hole kommune, Buskerud, 14.06.2002

4.2.6 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 § 3.1.7 og temaplan for kulturminner og kulturmiljø vest for Kroksund.

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

4.3.1 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 og B6, samt område for offentlig formål BOP1
- Boligområde BS1 og BS2, samt tilliggende grøntareal
- Boligområde B1 og B15, samt tilliggende grøntareal
- Boligområde B11 og B12
- Næringsområdene BN1, BN5 og BN6

5 Forholdet til andre reguleringsplaner

Ved motstrid skal kommunedelplanen for Sunvollen gjelde foran reguleringsplan.

Ved motstrid skal den statlige reguleringsplanen for FRE16 gjelde foran reguleringsplanene nevnt i kap. 5.1.

5.1 Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommunedelplanen

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal gjelde foran kommunedelplanen, jf. pkt. 1.1.1:

Navn	id	Ikrafttrådt
Reguleringsplan for Elstangen hotell	198801	19.12.1988
Reguleringsplan for Trøgslø	199701	27.01.1997
Reguleringsplan for Øvre Grøndokka	199803	31.08.1998
Reguleringsplan for M Sundvollen/Baskerud	199902	14.06.1999
Reguleringsplan for Utsikten	200101	23.04.2001
Reguleringsplan for Elstangen	200203	09.09.2002
Reguleringsplan for Trøgslø nord	200303	10.03.2003
Reguleringsplan for Baskerudberget	200406	11.10.2004
Reguleringsplan for Sundvollen skole	200502	28.02.2005
Reguleringsplan for Sundøya	200603	03.04.2006
Reguleringsplan for E16 Tyriheim	200606	19.10.2006
Reguleringsplan for Del av Sundvollen sentrum	200703	25.06.2007
Reguleringsplan for Sundvollstranda	200903	16.03.2009
Reguleringsplan for G/s-vei Elstangen-Rørvik	200909	14.12.2009
Reguleringsplan for Elstangen Bk4	201101	10.10.2011
Reguleringsplan for Elstangen Bk1 og Bk2	201205	03.09.2012
Reguleringsplan for G/s-veg Rørvik-Sundvollen oppvekstsenter	201106	02.09.2013
Reguleringsplan for Elstangen barnehage	201403	03.11.2014
Reguleringsplan for Elstangen felt Bb og Bf4	201305	26.01.2015
Bebyggelsesplan for Steinsby	200201	21.08.2017
Reguleringsplan for Kleivlia	201501	12.02.2018
Reguleringsplan for Mølleberget 4	204701	19.03.2018
Reguleringsplan for ny E16 og Ringeriksbanen	NO201604	27.03.2020

5.2 Oppheving av utnyttelsesgrad i eldre planer

Følgende planer skal fortsatt gjelde, men med endring av utnyttelsesgraden, jf. pkt 1.1.1:

(Se også pkt. 3.2.2.1)

Navn	id	Ikrafttrådt
Reguleringsplan for Grøndokka	197901	02.07.1979
Reguleringsplan for Sundvollen sentrum	198301	09.05.1983
Reguleringsplan for Midtre Sundvollen	198501	29.04.1985
Reguleringsplan for Grøndokkveien boligfelt	198502	12.09.1985
Reguleringsplan for Gutteberget	198902	14.03.1989
Reguleringsplan for Mølleberget	198901	14.03.1989