



HOLE kommune

# Bestemmelser og retningslinjer

## Kommuneplanens arealdel 2021-2030

Egengodkjent i kommunestyret  
med innsigelse 15.02.2021, sak 04/21

Godkjent av Kommunal- og distriktsdepartementet 21.12.2022



*Sommerkveld på Herøya, 2018*

## Innholdsfortegnelse

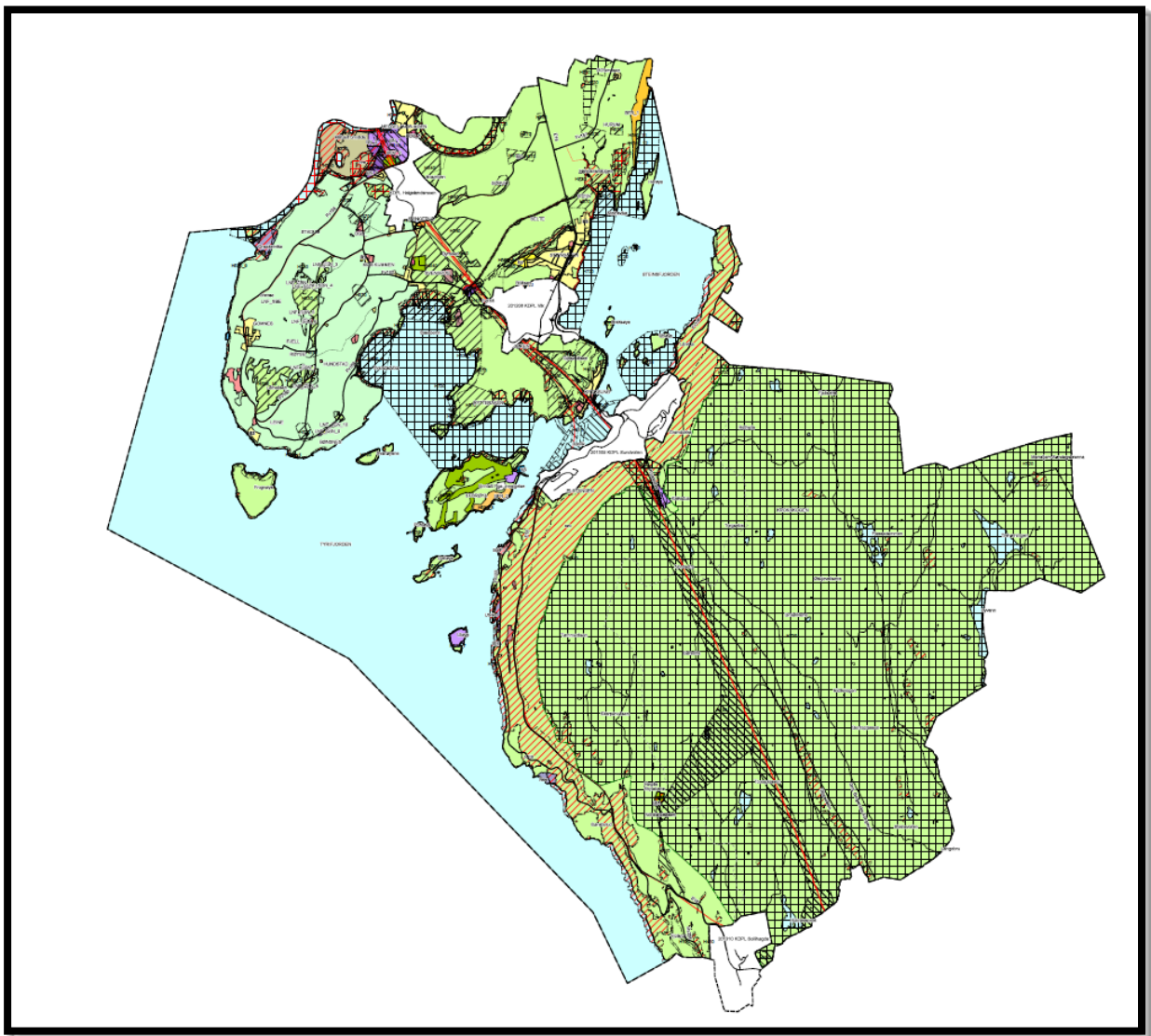
§ 1.	Generelle bestemmelser	4
§ 1.1	Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)	4
§ 1.2	Plankrav	4
§ 1.3	Unntak fra plankrav (pbl § 11-10)	5
§ 1.4	Utbyggingsavtale (pbl §§ 11-9 nr.2, 17-2 og 17-3)	5
§ 2.	Rekkefølgebestemmelser	5
§ 2.1	Generelle rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9, nr.4)	5
§ 2.2	Rekkefølgebestemmelser for angitte områder (pbl § 11-9, nr.4)	6
§ 3.	Bestemmelser til arealformål	7
§ 3.1	Generelle bestemmelser	7
§ 3.2	Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr.1)	11
§ 3.3	Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl §§ 11-7, nr.2 og 3)	15
§ 3.4	Grønnstruktur (pbl § 11-7, nr.3)	15
§ 3.5	Forsvaret (pbl § 11-7, nr.4)	15
§ 3.6	Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-7, nr.5)	16
§ 3.7	Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7, nr.6)	20
§ 4.	Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 11-8)	21
§ 4.1	Sikringssoner (pbl § 11-8, a1)	21
§ 4.2	Faresoner (pbl § 11-8, a3)	21
§ 4.3	Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8, c)	21
§ 4.4	Båndleggingssoner (pbl § 11-8, d)	23
§ 4.5	Gjennomføringssoner (pbl § 11-8, e)	25
§ 5.	Informasjonsoversikt	25
§ 5.1	Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner	25
§ 5.2	Temaplan for kulturminner og kulturmiljø vest for Kroksund	27

## Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Planområdet omfatter hele kommunen med unntak av kommunedelplanområdene for Sollihøgda, Sundvollen og Vik. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende dokumenter som er hjemlet i plan- og bygningslovens § 11-5 til § 11-11, og skal legges til grunn ved behandling av planforslag og ved søknader om tiltak.

Kommuneplanens arealdel skal ta opp i seg og være et viktig virkemiddel for å gjennomføre de arealmessige behov og prioriteringene fra samfunnsdelen.

Det er også angitt retningslinjer og definisjoner som er veiledende og ikke er juridisk bindende. De utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og tema for saksbehandlingen. Disse er vist i *kursiv*.



## § 1. Generelle bestemmelser

### § 1.1 Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)

#### § 1.1.1 Forhold mellom kommuneplan og eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er listet opp i § 5.1. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved uoverensstemmelse mellom kommuneplan og regulerings- og bebyggelsesplaner der utnyttingsgrad for boligformål er lavere enn %-BYA = 30 % eller der U-grad er benyttet, gjelder krav angitt i kommuneplanens § 3.2.2 Boligbebyggelse.

#### Retningslinjer:

*For boligeiendommer som i tillegg omfattes av hensynssoner skal utnyttelsesgraden vurderes opp mot formålet med hensynssonen.*

### § 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 veg, 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 og 1-8)

Innenfor områder inntil 100 meter (i 100 meters beltet) fra 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 en reguleringsplan. For området mellom Elstangen og Kløvvika følger byggegrensene (dvs. 100 meters beltet) Fv. 2848. Forbudet gjelder også utbyggingsformål inntil 50 meter fra vassdrag (elv, bekk, kanal) ved gjennomsnittlig vannstand. Se § 3.4.1 Friområde og § 3.6.1 Fellesbestemmelser til Landbruks-, natur og friluftformål (LFN). Se også § 3.1.8 Vassdrag.

#### § 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 kompensierende 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 veg (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 Utbyggingsavtale (pbl §§ 11-9 nr.2, 17-2 og 17-3)

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

Utbyggingsavtale kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et regulert utbyggingsprosjekt til markedspris, jf. Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler, vedtatt 27.05.2019.

## § 2. Rekkefølgebestemmelser

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

Før brukstillatelse, bruksendring eller vesentlig utvidelse kan finne sted skal følgende forhold være etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (VVA) og energiforsyning.
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet.
- Tilfredsstillende fiberdekning eller tilsvarende
- Arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs vegnettet, spesielt skoleveg frem til busstopp/holdeplass.
- Gangveg 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, bruksendring eller vesentlig utvidelse finner sted skal det være etablert trafiksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere. Ved avkjørsel til fylkesveg skal det utarbeides teknisk plan for avkjørselen som skal være godkjent av fylkeskommunal vegmyndighet.



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.

**Retningslinjer:**

*Hvilken infrastruktur og eventuelt rekkefølgebestemmelser som skal gjelde for de enkelte utbyggingssområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.*

## **§ 2.2 Rekkefølgebestemmelser for angitte områder (pbl § 11-9, nr.4)**

### **§ 2.2.1 Helgelandsmoen, næringsbebyggelse**

Før nytt næringsområde ved Helgelandsmoen BN2 og BN3 tas i bruk skal vegstrekningen mellom Helgelandsmoen(v/Svingerudveien) og Norderhov(v/dagen E16) (fv. 2854) være opprustet i samsvar med forventet trafikkvekst og i hht gjeldende veinormaler, samt at det skal være etablert sammenhengende gang- og sykkelveg langs fv. 2854 fra Helgelandsmoen til Kirkebakken.

### **§ 2.2.2 Utstranda, bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-område**

**Før ny E16 er bygd og tatt i bruk**

Før det tillates fradeling av nye tomter, igangsetting av ny bolig- eller fritidsboligbygging, eller bruksendring langs fv. 2848 mellom Elstangen og Nes, skal det være bygd gang- og sykkelveg på strekningen.

**Etter at ny E16 er bygd og tatt i bruk**

Før det tillates fradeling av nye tomter, igangsetting av ny bolig- eller fritidsboligbygging, eller bruksendring langs fv. 2848 mellom Elstangen og Nes, skal det være bygd gang- og sykkelveg på strekningen mellom omsøkt tiltak og nærmeste busslomme/kantstopp.

### **§ 2.2.3 Røyse, LNF-areal for spredt boligbebyggelse - Framtidig (LNF\_SBN1–LNF\_SBN10)**

Innenfor områder avsatt til spredt boligbygging i LNF-området (LNF\_SBN1–LNF\_SBN10) tillates ikke igangsatt nye byggetiltak eller bruksendring jf. pbl § 20-1 før trafiksikker samleadkomst, trafiksikker skoleveg, nødvendig teknisk og sosial infrastruktur er etablert, samt før det foreligger en vurdering og dokumentasjon av tiltakets konsekvens og denne er godkjent av kommunen. Ved avkjørsel til fylkesveg skal det utarbeides teknisk plan for avkjørselen som skal være godkjent av fylkeskommunal vegmyndighet. Vurderingen skal inkludere utredning jf. Naturmangfoldlovens §§ 8 til 12. Ved bruksendring fra hytte til bolig tillates kun en boenhet. Ved bruksendring fra hytte til bolig, eller etablering av nye boenheter skal disse være tilkoblet godkjent VA.

Før det gis byggetillatelse i områdene avsatt til LNF\_SBN skal vilkår og rekkefølgebestemmelser i § 3.6.4 være ivaretatt.

Det vises videre til § 2.1 og §§ 3.6.1 og 3.6.4.



## § 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.

#### § 3.1.2 Leke-, og uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, nr.5)

##### Omdisponering av uteoppholdsarealer brukt av barn og unge

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

##### Uteoppholdsareal og lekeplasser

Der ikke annet er bestemt i gjeldene plan gjelder følgende arealkrav til uteoppholdsareal:

- For eneboliger: minimum 200 m<sup>2</sup>.
- For tomannsbolig: minimum 150 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- For boligkomplekser med flere enn to boenheter: minimum 100 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- For bileilighet: minimum 50 m<sup>2</sup>.

Arealkravet for samtlige boligtyper skal dekkes på tomten bygningen ligger på, eller på en parsell med eierskap tilknyttet denne.

Ved fortetting som medfører husklynger på flere enn 5 boenheter skal det opparbeides felles lekeplass. Minimum arealkrav per boenhet er 25 m<sup>2</sup>, og lekeplassen skal være minst 125 m<sup>2</sup>.

Der ikke annet er bestemt i gjeldene plan gjelder følgende kvalitetskrav til uteoppholdsareal og lekeplasser:

- Det skal være sollys på minst 50% av arealet klokka 15:00 ved jevndøgn.
- Arealet skal ikke være brattere enn 1:5. Brattere terreng kan aksepteres på en begrenset del av arealet hvis det har særlige kvaliteter, (f.eks. akebakke).
- Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede på deler av området.
- Lekeplasser skal ha trygg og universelt utformet adkomst, og være skjermet mot forurensning, trafikk og annen helsefare. Støyforholdene på området skal ikke overstige  $L_{den}=55$  dBA
- Lekeplasser mot kjøreveg skal sikres med gjerde eller tilsvarende.
- Lekeplasser skal være belyst.
- Der nærmiljøanlegg etableres skal Helsedirektoratets veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg legges til grunn.

#### Retningslinjer

Med husklynger menes boligtomter som ligger inntil hverandre.



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

#### Kommunale normer

Utbygging av teknisk infrastruktur som veg, 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.

#### 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.

#### Kollektivtransport

I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransport sikres på alle hoved- og samleveier.

#### Avkjørslar og byggegrenser

Fylkesdelplan for avkjørslar og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-5.

#### Overvann

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og til åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Før overvann ledes inn på lukket overvannsnett eller til åpne bekker skal det utredes og dokumenteres tilstrekkelig kapasitet (maks vannføring) i ledningsnett og bekkeløp helt frem til fjorden, slik at oversvømmelser unngås. Videre skal det dokumenteres at vann som ledes til ledningsnett og resipient skal være av god kvalitet.

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplan og utomhusplan.

#### 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.

#### 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.*

#### Energiløsninger

Fornybare energiløsninger skal prioriteres ved utbygging. I reguleringsplaner for større utbygginger skal det i planbeskrivelsen redegjøres for prosjektets totale energiforbruk og for planer for miljøoppfølging av anleggsvirksomheten. Med større utbygginger menes boligprosjekter med mer



enn 20 boenheter og andre typer bygg med mer enn 1000 m<sup>2</sup> oppvarmet BRA. Bygning med over 1000 m<sup>2</sup> oppvarmet BRA skal i hovedsak basere seg på fornybare energikilder. Se § 3.1.11 Krav til forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid, Miljøoppfølging.

### Høyspenningsanlegg, trafokiosk/nettstasjon

Ved detaljregulering skal faresone for høyspenningsanlegg innenfor planområdet vises på plankart, både for luftstrek og jordkabel.

Ved plassering av trafokiosk/nettstasjon skal det tas høyde for byggegrense på 5 meter rundt den. Ved regulering skal byggegrensen tegnes inn på plankartet.

#### Retningslinjer:

Ved mindre viktige bygninger som f.eks. garasjer kan det etter særskilte tiltak tillates plassering minimum 1 meter fra nettstasjoner. Dette må avklares med netteier.

### § 3.1.4 Parkeringskrav pbl § 11-9, nr.5

Parkeringsbehovet skal dekkes på egen tomt, eller løses i felles anlegg.

Tabell 1: Parkeringskrav fordelt på formål

Tiltak/bruk	Parkeringsplasser bil, minstekrav	Parkeringsplasser sykkel, minstekrav
Eneboliger	3	3
Bileilighet tilknyttet enebolig	1	1
Boenheter på inntil 80 m <sup>2</sup> (BRA) i tomannsbolig eller boligkompleks med flere enheter	1,5	1
Boenheter større enn 80 m <sup>2</sup> (BRA) i tomannsbolig eller boligkompleks med flere enheter	2	2
Offentlig og privat tjenesteyting	1 per 100 m <sup>2</sup> BRA	1 per 100 m <sup>2</sup> BRA
Hotell og bevertning	1 per rom	1 per 100 m <sup>2</sup> BRA
Forretning og kontor	1 per 100 m <sup>2</sup> BRA	1 per 100 m <sup>2</sup> BRA
Industri og lager	1 per 100 m <sup>2</sup> BRA	1 per 100 m <sup>2</sup> BRA

Ved skoler og barnehager skal barn-, elev- og ansattall legges til grunn.

Parkeringskrav for fritidsboliger må vurderes særskilt ut fra stedlige forhold.

HC plasser skal utgjøre minst 4 %, men aldri færre enn 2 stk., av parkeringsplassene til næringsbebyggelse, forretning og offentlig og privat tjenesteyting med bredde minst 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

#### Retningslinjer:

Ladepunkt for el- og hybridbiler skal vurderes etablert ved utbygging av felles parkeringsanlegg. Ved etablering av innendørs parkeringsanlegg skal ladestasjoner plasseres i nærhet til innkjøringen.

### § 3.1.5 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.



### § 3.1.6 Estetikk (pbl § 11-9, nr.6)

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider (arkitektur, materialbruk og landskapstilpasning), både i forhold til seg selv, og i forhold til bygde og naturlige omgivelser. Det skal redegjøres/ilustreres for både nærvirkning og fjernvirkning.

### § 3.1.7 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.

### § 3.1.8 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. Nødvendige stikkrenner i forbindelse med samferdselsanlegg er tillatt.

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

### § 3.1.9 Miljøkvalitet (pbl § 11-9, nr.6)

#### Miljøvennlig materialbruk

Ny bebyggelse skal bygges på en klima- og miljøvennlig måte. Bruk av massivtre eller tilsvarende miljøvennlige byggematerialer skal vurderes.

#### 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.

#### 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 til enhver tid gjeldende byggtknisk forskrift og NVE sine veiledere.

#### 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 til enhver tid gjeldende byggtknisk forskrift og NVE sine veiledere.

### § 3.1.10 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9, nr.7)

#### 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.

### **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 § 4.3.4 og § 4.4.3.

#### Retningslinjer:

*Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.*

*For kulturminner/kulturmiljøer øst for Kroksund skal fylkeskommunen gis mulighet for å uttale seg ved utbyggingstiltak som berører kulturminner/kulturmiljøer*

*For kulturminner/kulturmiljøer vest for Kroksund, inkludert Storøya, skal fylkeskommunen gis mulighet til å uttale seg til kulturminner/kulturmiljøer med svært høy og høy verdi i temaplan for kulturminner og kulturmiljø vest for Kroksund.*

*Kommunen skal sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til Buskerud fylkeskommunes senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kml § 25.*

### **§ 3.1.11 Krav til forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid (pbl § 11-9, nr.8)**

#### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Det skal gjennomføres egen analyse av risiko og sårbarhet, jf. pbl § 4-3. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. pbl § 11-8.

#### **Miljøoppfølging**

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

#### **Jordvern**

Det skal utarbeides jordvernplan i reguleringsplansaker som berører dyrka mark. Jordvernplanen skal blant annet beskrive kompensierende tiltak og håndtering av matjord. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger.

## **§ 3.2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr.1)**

### **§ 3.2.1 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg**

#### **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 bygninger, og at det er godt plassert i forhold til terrenget. I brattere terreng enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller lignende.



### Vann- og avløp

Alle utbyggingsområder skal være tilkoblet offentlig vann- og avløp.

### Avskoging og vesentlige terrenginngrep

I områder som er avsatt til utbyggingsformål og ikke bebygde 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)

Ved utbygging og fortetting i eksisterende felt avsatt til boligbebyggelse skal det sikres at tiltaket ligger innenfor en gjeldende reguleringsplan der det kreves og at følgende krav oppfylles:

### § 3.2.2.1 Generelle bestemmelser

#### UTNYTTelsesGRAD OG PARKERING I EKSISTERENDE FELT

Maksimal utnyttingsgrad for eksisterende boligfelt er %-BYA = 30 %, også der utnyttingsgraden er lavere enn 30 % i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan, og aldri være større enn  $BYA = 250 \text{ m}^2$ . 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  $70 \text{ m}^2$  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 § 2.1 Rekkefølgebestemmelser, § 3.1 Generelle bestemmelser og § 3.2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.

### § 3.2.2.2 Spesielle bestemmelser

#### § 3.2.2.2.1 FELT B2

Det skal utarbeides reguleringsplan før det tillates byggearbeider innenfor felt B2. Maksimal utnyttingsgrad er %-BYA = 30 %. Her inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig. Bileilighet på inntil  $70 \text{ m}^2$  BRA kan tillates innenfor rammen av maksimal %-BYA for eneboliger. Denne skal være en del av hovedbygget. Ved bileilighet kreves 1 ekstra biloppstillingsplass.

#### § 3.2.2.2.2 FELT B3 – NEDRE STEINSÅSEN

I felt B3 i Nedre Steinsåsen kan det tillates utbygd uten reguleringsplan innenfor følgende rammer:

#### Utnyttelsesgrad og parkering

Samlet utbygging på boligeiendommen skal ikke overskride  $\% BYA = 30 \%$ , og aldri være større enn  $BYA = 250 \text{ m}^2$ . Her inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig. Bileilighet på inntil  $70 \text{ m}^2$  BRA kan tillates innenfor rammen av maksimal %-BYA for eneboliger. Denne skal være en del av hovedbygget. For bileilighet kreves 1 ekstra biloppstillingsplass.

#### Bygningshøyde

Maksimal bygningshøyde for bygg med saltak/valmet tak:

- Mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng for garasjer.



Ved oppføring av bebyggelse med flatt tak/pulttak i boligfelt hvor det hovedsakelig er bebyggelse med saltak skal maksimal bygningshøyde være minst 1.5 meter lavere enn maksimal mønehøyde på bygg med saltak.

### **Byggegrenser**

Bebyggelsen skal ligge minimum 40 meter fra vannkant (kote 63,0). en sone på 15 meter fra vannkant skal holdes åpen for ferdsel for allmenheten. Mot vei gjelder 8 meter fra midtlinje vei.

### **Fradeling**

Fradeling av nye tomter eller økning av boenheter innenfor felte tillates ikke uten at det foreligger vedtatt detaljreguleringsplan.

### **§ 3.2.2.3 FELT B5 – STORØYA**

Det skal utarbeides reguleringsplan før det tillates byggearbeider innenfor felt B5 (Bolig). Planområdet skal omfatte adkomstvei frem til og med kryssløsninger med riks- og fylkesvei. Det skal utarbeides en trafikktredning/trafikkanalyse ved utbyggingen som belyser konsekvensene for riks- og fylkesvegene ved utbyggingen, inkludert kryssløsningene med riks- og fylkesvei.

I reguleringsplanarbeidet skal det legges spesielt vekt på landskapstilpasning.

Naturmangfold i planområdet skal kartlegges av fagkyndige og kartleggingen skal legges til grunn ved utarbeiding av planforslaget.

Se også § 2.1 Rekkefølgebestemmelser, § 3.1 Generelle bestemmelser og § 3.2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.

### **§ 3.2.3 Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 og 11-10)**

Det skal utarbeides reguleringsplan før det tillates byggearbeider innenfor felt BFR\_1 Loreåsen.

Ved utbygging og fortetting i eksisterende felt avsatt til fritidsbebyggelse BFR\_2 Storøya, og ved regulering av felt BFR\_1 Loreåsen, skal det sikres at følgende krav oppfylles:

#### **Infrastruktur**

Fritidsbolig med innlagt vann plikter å tilkobles offentlig avløp der dette foreligger. Innenfor områder hvor infrastruktur som strøm, tele og fiber legges frem eller endres skal dette legges som jordkabler. Tilkobling av offentlig vann og avløp kan tillates uten reguleringsplan.

#### **Strandsonen**

Langs strandsonen tillates ikke tiltak som er til hinder for fri og sikker ferdsel for allmenheten. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

#### ***Retningslinjer:***

*Ved detaljregulering av BFR\_1 Loreåsen skal det legges vekt på fjernvirkning og god tilpasning til omgivelsene/terrenget. Ras og skredfare skal dokumentere med eventuelle tiltak. Eventuell utvidelse av eksisterende bebyggelse skal fortrinnsvis skje i bakkant av eksisterende bebyggelse. Verneområdene i Steinsfjorden og Loreåsen skal hensyntas, (se § 4.4.2).*



### § 3.2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 11-9)

Omfatter ulike former for offentlig eller privat tjenesteyting som skole, barnehage, helse- og omsorgsinstitusjoner, kirke, kulturtilbud, mv.

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres gode uteoppholdsarealer tilpasset den aktuelle alders- og brukergruppen, og trafiksikker adkomst for gående og syklende.

### § 3.2.5 Råstoffutvinning (pbl § 11-9)

Omfatter masseuttak og masseuttak. Ved etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak og -mottak skal det utarbeides reguleringsplan. I forbindelse med planarbeidet skal det utarbeides en trafikkutredning/trafikkanalyse som dokumenterer at det er mulig å etablere en trafiksikker adkomst til utbyggingsområdet. Se § 3.1.11, ledd 2 Miljøoppfølging.

### § 3.2.6 Fritids- og turistformål (pbl § 11-9)

Omfatter områder avsatt til fritids- og turistformål. Det kreves reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides.

### § 3.2.7 Næringsbebyggelse (pbl §§ 11-9 og 11-10)

Omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, hotell og bevertning, forretning og kontor .

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra hagesentre og lignende, tillates kun i tilknytning til Helgelandsmoen.

#### Felt BN\_1

For felt BN\_1 settes krav til felles planlegging. Se § 4.5.1.

#### Felt BN\_3

Det skal utarbeides reguleringsplan før det tillates byggearbeider. I reguleringsplanarbeidet skal det legges spesielt vekt på å hindre innsyn til militært område, herunder type næringsvirksomhet og høyde på bygg.

ABC prinsippet skal legges til grunn for utvikling av næringsområder.

#### ABC-prinsippet (hentet fra Regional plan for areal og transport for Buskerud):

- **A-områder:**  
*Områder som er lett tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange, men mindre tilgjengelig med bil. Virksomheter som trekker mange mennesker ønskes lokalisert i A-område. Eksempel på virksomhet som bør lokaliseres i A-områdene er kontorbedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som handel, sykehus og kommunehus. Områdene har høy arealutnyttelse.*
- **B-områder:**  
*Dette er en mellomkategori som kjennetegnes av å ligge i, eller i tilknytning til byer og tettsteder og har behov for god tilgang til hovedveinettet. Dette er f.eks. transportbedrifter, lagerhaller og bygg- og anleggsvirksomheter.*
- **C-områder:**  
*Områder med bedrifter som har få ansatte eller besøkende, men med stort*



*transportbehov. Disse områdene bør ligge utenfor byer og tettstedene og i nær tilknytning til hovedveinettet, slik at det også kan etableres industri som gir mer støy og støv. Ved lokalisering av C-næringer med stort varetransportbehov bør mulighetene for godstransport på tog også vektlegges.*

### **§ 3.2.8 Idrettsanlegg**

Omfatter større anlegg som golfbane, skytebane, fotball-, og idrettsstadioner, og lignende.

### **§ 3.2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg**

Omfatter kommunaltekniske anlegg.

### **§ 3.2.10 Grav- og urnelund**

Omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravfred (gravferdsloven), samt nødvendige bygg for grav- og urnelund.

## **§ 3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl §§ 11-7, nr.2 og 3)**

### **§ 3.3.1 Fellesbestemmelser**

#### **Estetikk**

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

### **§ 3.3.2 Veg**

Omfatter offentlig kjøreveg.

### **§ 3.3.3 Havn**

Omfatter havn (Utvika).

## **§ 3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-7, nr.3)**

### **§ 3.4.1 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. Alle tiltak i friområder skal utredes iht. Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 og godkjennes av kommunen.

## **§ 3.5 Forsvaret (pbl § 11-7, nr.4)**

### **§ 3.5.1 Ulike typer militære formål (pbl § 11-10, nr.5)**

Omfatter områder hvor forsvaret i medhold av pbl § 20-7 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg.



### § 3.6 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 11-7, nr.5)

#### § 3.6.1 Fellesbestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl §§ 11-9, nr.6 og 7 og 11-11 nr.4 og 5)

Det tillates ikke etablert bebyggelse på dyrka mark. Det tillates ikke etablert ny veg eller utvidelse av eksisterende veg fram til fritidsbolig. Større gartnerivirksomhet hører til under LNF-formål. 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 ved byggesak defineres en byggegrense på minimum 30 meter mot dyrka og dyrkbar mark slik at det ikke oppstår drifts- og miljømessige konflikter mellom eiere av bolig-/næringsbygg og drivere av jordbrukseiendommer. I vurderingen vil forhold som topografi, vegetasjon, arrondering og værforhold være avgjørende. Der det er mulig skal naturlig vegetasjon bevares i buffersonen. Tilsvarende skal det defineres en byggegrense med en tilstrekkelig bredde for å ivaretar andre viktige verdier som biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, naturstier og løyper, markerte høydedrag.
- Tiltak må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner/kulturmiljøer, friluftsliv, viktige landskapselementer (vann, elver, høydedrag).
- Framtidige tiltak 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 tiltak skal ikke plasseres i konflikt med viktige kulturminner/kulturmiljø registret med svært høy eller høy verneverdi (§ 5.2). 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 samfunnsikkerhet og beredskap, f.eks. fare for flom, kvikkleireskred/løsmasseskred, steinsprang m.m.

Det tillates ikke tiltak på eksisterende bolig eller fritidsbolig innenfor 100-metersbeltet.

Etablering av vanningsanlegg tilknyttet landbruksdrift og skjøttel av skog 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 § 3.1.8 Vassdrag, andre ledd.

#### Retningslinje:

*Det skal føres en streng dispensasjonspraksis i alle LNF-området som omfattes av arealplanen for å ivareta dyrka og dyrkbar mark, naturmangfold og friluftsområder. Dispensasjon til oppføring av nye bygg til bolig eller fritidsformål i LNF-områder kan bare gis av kommunestyret.*

*Ved behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på boligeiendommer i LNF-områdene skal samlet utbygging på boligtomter i LNF-områdene skal ikke overstige % BYA = 25.*

*Ved søknad om deling av landbrukseiendom hvor tunet deles fra resten av landbrukseiendommen som en del av rasjonalisering i landbruket, skal det gjøres en vurdering av aktuell bruk av gjenværende tun med bebyggelse. Kommunen kan stille krav om regulering av gjenværende tun.*

*Tiltakshaver skal fremlegge vurdering/dokumentasjon på tiltakets konsekvens som skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse.*



*Ved behandling av dispensasjonssøknader i LNF-områder skal retningslinjene og temakartet i Jordfaglig vurdering for Hole kommune legges til grunn.*

### **§ 3.6.2 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) (pbl §§ 11-9, nr.6 og 11-11, nr.1)**

Omfatter ordinære LNF-områder med bebyggelse og tiltak tilknyttet landbruksvirksomhet. For denne type tiltak gjelder følgende begrensninger:

- Nye eneboliger og fritidsboliger tillates ikke oppført, samt fradeling til slike formål.
- Nye gårdstilknyttede bygninger og anlegg skal plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse.
- Dersom det gis tillatelse til bygging av kårbolig på en landbrukseiendom skal denne tilpasses den øvrige bebyggelsen på tunet. Det tillates ikke fradeling av kårbolig.
- Tiltak må ikke komme i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark samt høybonitets skogsmark eller på annen måte medføre konflikt mellom boligformål og landbruksformål.
- Masseuttak til gårdens forbruk er tillatt, (vegvedlikehold og lignende). Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding og utbedring av veger og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veger skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

Se også § 3.6.1 Fellesbestemmelser for LNF.

For LNF-områder i Marka vises det til § 4.4.3 Båndlegging etter andre lover (H740), herunder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markaloven).

### **§ 3.6.3 LNF-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11, nr.2) – Eksisterende (LNF\_SBE) (pbl §§ 11-9, nr.5 og 11-11, nr.2)**

Omfatter LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Innenfor LNF\_SBE tillates ikke oppføring av ny nærings-, fritids- eller boligbebyggelse. Det kan gis tillatelse til tiltak på eksisterende boliger og fritidsboliger innenfor følgende rammer:

- Samlet utbygging på boligeiendommen skal ikke overskride %-BYA = 25 %, og aldri være større enn  $m^2$ -BYA = 250  $m^2$ . Her inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig.
- Det tillates ikke etablert nye bileiligheter.
- Samlet utbygging på fritidseiendom skal ikke overskride %-BYA = 90  $m^2$ .
- Høyden på tiltak skal ikke overstige høyden på eksisterende bygningsmasse.

Se også § 3.6.1 Fellesbestemmelser for LNF.

### **§ 3.6.4 LNF-areal for spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11, nr.2) – Framtidig (LNF\_SBN) (pbl §§ 11-9, nr.4, 5 og 6 og 11-11, nr.2)**

Omfatter LNF-områder hvor det tillates etablering av ny spredt boligbebyggelse. Innenfor LNF\_SBN tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse eller næringsbebyggelse. Det kan gis tillatelse til tiltak på eksisterende boliger innenfor følgende rammer:

- Samlet utbygging på boligeiendommen skal ikke overskride %-BYA = 25 %, og aldri være større enn  $m^2$ -BYA = 250  $m^2$ . Her inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig.
- Samlet utbygging på fritidseiendom skal ikke overskride %-BYA = 90  $m^2$ .



- Det tillates ikke etablert nye bileiligheter.
- Ved bruksendring fra hytte til bolig tillates kun en boenhet.

Det kan gis tillates til etablering av nye eneboliger og bruksendring av fritidsbolig til bolig i felt LNF\_SBN innenfor følgende rammer:

- Bruksendring fra fritidsbolig til bolig skal regnes som en ny bolig.
- Maksimalt antall nye boliger inkl. bruksendringer som tillates innenfor hvert av feltene i planperioden fremgår av tabell 2.
- Ny bebyggelse kan ikke etableres nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn minimum 30 meter.
- Samlet antall nye boenheter innenfor feltene LNF\_SBN1-10 skal ikke overstige 15 stk.
- Samlet utbygging på boligeiendommen skal ikke overskride %-BYA = 25 %, og aldri være større enn m<sup>2</sup>-BYA = 250 m<sup>2</sup>. Her inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig.
- Gesimshøyde og mønehøyde for hovedbygg skal ikke overstige henholdsvis 6 meter og 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Ved oppføring av boliger med flatt tak/pulttak i område hvor det hovedsakelig er bebyggelse med saltak skal maksimal bygningshøyde være minst 1.5 meter lavere enn maksimal mønehøyde på bygg med saltak.
- Garasje tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense. Mot veg kan garasjer plasseres inntil 2 meter fra eiendomsgrense dersom den plasseres parallelt med vegen, eller 6 meter ved plassering vinkelrett på vegen.
- Bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjørsler skjer mot eksisterende samleveger; Fylkesveger, kommunale veger og private veger.
- For bebyggelse med atkomst fra offentlig veg skal det opparbeides snuplass på egen grunn.
- Bestemmelsene i Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser legges til grunn for lokalisering av husklynger og enkelthus.

Før det tillates etablering av ny boenhet eller bruksendring fra fritidsbolig til bolig skal det være etablert:

- Godkjent tilkobling til offentlig vann og tilstrekkelig brannvannsdekning.
- Godkjent avløpsløsning for felt LNF\_SBN1-4 og 7-10.
- Godkjent tilkobling til offentlig avløpsløsning for felt LNF\_SBN5 og 6 (område Røysetoppen).
- Trafikksikker atkomst til busslomme (trafikksikker skoleveg) frem til busslomme.
- Krav iht. til Ringerike brann- og redningstjenestes retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap kal være oppfylt.
- Vegetasjonsskjerm som buffer mot dyrka og dyrkbar mark.

Før utbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse finner sted skal det være etablert trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere. Ved avkjørsel til fylkesveg skal det utarbeides teknisk plan for avkjørselen som skal være godkjent av fylkeskommunal vegmyndighet.

Følgende kriterier må være oppfylt for at det skal gis tillatelse til fradeling og/eller oppføring av ny bolig eller bruksendring fra fritidsbolig til bolig:

- Minste areal på fradelt og gjenværende tomt er 1 daa per tomt.
- Det tillates ikke fradeling av dyrka mark, eller dyrkbar mark med høy bonitet.



- Det tillates ikke fradeling av areal som er registrert som viktige friluftslivsområder (A-områder i kommunens friluftslivskartlegging M98).
- Tiltak må ikke komme i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark samt høybonitets skogsmark eller på annen måte medføre konflikt mellom boligformål og landbruksformål.

Se også § 3.6.1 Fellesbestemmelser for LNF.

**Retningslinje:**

*Ved etablering av nye boliger i feltene LNF-SBN\_1-4 og 7-10 skal det vurderes felles avløpsløsning med eksisterende bebyggelse.*

Tabell 2: Maksimalt samlet tall på framtidige boenheter innenfor felt LNF\_SBN1-10:

Felt	Navn på område	Gbnr.	Type tiltak	Nye boenheter
LNF_SBN_1	Åsbakken	221/58 og 221/64	Begge er bruksendringer fra hytte til bolig.	2
LNF_SBN_2	Åsbakken	221/66	Bruksendring fra hytte til bolig.	1
LNF_SBN_3	Skarpsno	202/79 og 202/82	Begge eiendommene kan deles, og ny fradelt eiendom kan bebygges.	2
LNF_SBN_4	Skarpsno	221/17	Eiendommen kan deles, og fradelt eiendom kan bebygges.	1
LNF_SBN_5	Røysetoppen	221/43 og 221/62	Ny bebyggelse på ubebygd tomt, og bruksendring av hytte.	2
LNF_SBN_6	Røysetoppen	221/96	Eiendommen kan deles, og begge de to fradelte eiendommene kan bebygges.	2
LNF_SBN_7	Hundstad	210/14	Eiendommen kan deles, og fradelt eiendom kan bebygges.	1
LNF_SBN_8	Hundstad	209/61 og 209/50	Ny bebyggelse på ubebygd tomt, og bruksendring av hytte.	2
LNF_SBN_9	Bønsnes	211/8, 16, 17	Bruksendring av eks. hytte. Eiendommen kan deles i to, og en ny boenhet kan bygges på fradelt eiendom. (Gbnr. 211/8, 16 og 17 sammenslås til 211/8.)	2
LNF_SBN_10	Bønsnes	211/19	Bruksendring av eks. hytte. Eiendommen kan deles i to, og en ny boenhet kan bygges på fradelt eiendom.	2
				17



## § 3.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7, nr.6)

### § 3.7.1 Fellesbestemmelser

Tiltak som nevnt i pbl §20-1 (herunder graving av kanaler, oppføring av bygninger, bygging av private bryggeanlegg, andre varige konstruksjoner og anlegg, samt utfylling av alle typer masser,) er forbudt i vannarealene i Steinsfjorden og Tyrifjorden.

Se § 3.1.8 Vassdrag, andre ledd.

### § 3.7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Vedlikehold av moloer og andre typer anlegg som går fra land og ut i vannarealene kan tillates etter søknad og der det kan dokumenteres en varig konstruksjon.

Retningslinje:

*I områder utenfor vernesone som benyttes til friluftsliv og rekreasjon kan det vurderes dispensasjon til å etablere allment tilgjengelig badebrygge i tilknytning til badeplasser.*

### § 3.7.3 Småbåthavn

Omfatter småbåthavn. Eksisterende moloer og bryggeanlegg kan vedlikeholdes, men utvidelse krever reguleringsplan.

Retningslinje:

*I områdene utenfor vernesone kan det vurderes dispensasjon til etablering av moloer og bryggeanlegg for allmenheten i strandsonens vannareal. Før tiltale gis skal det utarbeides reguleringsplan.*

### Serviceanlegg – småbåthavn felt BSH\_1 (Storøya)

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før det tillates byggearbeider innenfor felt BSH\_1 (småbåthavn). Det skal utarbeides en trafikkutredning/trafikkanalyse for hele planområdet som belyser konsekvensene for riks- og fylkesvegnettet ved utbyggingen, inkludert kryssløsningen med riks- og fylkesveg. Planområdet skal omfatte adkomstvei til øya fram til og med kryssløsninger med riks- og fylkesveg.

I området kan det tillates etablering av bryggeanlegg for småbåter, båtutsetting, serviceanlegg tilknyttet fritidsbåter herunder anlegg for fylling av drivstoff, og mottak av avfall fra fritidsbåter.

I reguleringsplan for felt BSH\_1 skal det sikres fri og trygg ferdsel for allmenheten til tilstøtende friluftsområder. Videre skal det redegjøres for avfallshåndtering og sikkerhet mot forurensning iht. forurensningsforskriften.



## § 4. Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 11-8)

### § 4.1 Sikringssoner (pbl § 11-8, a1)

#### § 4.1.1 Andre sikringssoner – Restriksjoner over veg- og jernbanetunnel (H190)

Tiltak i grunn over veg- 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 Ras- og skredfare (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 rekkefølgebestemmelse § 2.1.

#### § 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 nødvendige med sikringstiltak, i tråd med til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift og NVE sine veiledere. Se rekkefølgebestemmelse § 2.1.

#### § 4.2.3 Skytebane (H360)

Omfatter sikkerhetssone ved Høgås skytebane. Forvaltning skjer etter gjeldende forskrifter om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner.

#### § 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. Slike saker skal forelegges berørt samferdselsmyndighet for vurdering.

### § 4.3 Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8, c)

#### § 4.3.1 Hensyn friluftsliv (H530)

Omfatter naturområder i LNFR-områder som er viktige for rekreasjon og friluftsliv. Innenfor sonen bør det av hensyn til viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

#### § 4.3.2 Hensyn grønnstruktur (H540)

Omfatter områder som utgjør viktig grønnstruktur. Innenfor hensynssonen skal skogen bevares som lebelte (klimavernsone) for omkringliggende jordbruksarealer og bebyggelse. Det tillates ikke større flatehogst eller oppdyrking. Største hogstflate som tillates er 15 daa. Trehøyden på nabobestand skal minimum være 2 meter. Det kreves skogbruksplan, jf. Skogbrukslova § 5, og meldeplikt for planlagt avvirkning jf. Skogbrukslova §§ 1 og 11.



Det er ikke tillat å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk til klimavernsone, eller bygg til varig opphold.

I området kan det tilrettelegges for stier, skiløyper, sykkeltraseer uten fast dekke for friluftsliv/trening. Det skal tas spesielt hensyn til viktige miljøverdier/naturmangfoldet i området.

I området kan det tilrettelegges for utebaser for Naturbarnehagen.

**Retningslinje:**

*Området ønskes bevart som skog på grunn av stor verdi som friluftsområde for befolkningen i Hole. Det er et attraktivt område for viltbiotoper, og en mye brukt trekk-korridor. Skogen er et viktig landskapstrekk.*

*Innenfor Hensynssonen H540 gjelder skoglovas bestemmelser i tillegg til reguleringsbestemmelsene. Ved skjøtsel og drift av skogen skal det tas rimelig hensyn til klimavern, friluftsliv, vilt, naturvern og landskapspleie, jf. Skogbrukslova § 1. Det skal ved hogst tas spesielt hensyn til vern av randsonene, .*

### § 4.3.3 Bevaring av naturmiljø (H560)

Omfatter områder med viktige naturtyper, registrert i Miljødirektoratets kartbase (Naturbase.no). Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt.

Tabell 3: Viktige naturtyper med hensynssone for bevaring av naturmiljø H560

ID i Naturbase	Områdenavn	Feltnavn	Naturtype
BN00009324	Sælabonn	H560_1	Evjer, bukter, viker
BN00009494	Steinsvika	H560_2	Evjer, bukter, viker
BN00009494	Kroksund	H560_3	Andre viktige forekomster
BN00009321	Svarstadbukta	H560_4	Evjer, bukter, viker
BN00009271	Onsakervika	H560_5	Evjer, bukter, viker
BN00111987	Steinsåsen	H560_6	Kalkbarskog
BN00111997	Kjellerberget	H560_7	Kalkbarskog
BN00009271	Bergerhaugen	H560_8	Kalkhasselskog
BN00009275	Loreåsen	H560_9	Kalkbarskog
BN00084797	Mosmyra	H560_10	Høgmyr i innlandet
BN00084781	Loretangen Ø	H560_11	Kalkbarskog
BN00086817	Nordre Loreåsen strandsone	H560_12	Åpen kalkmark

### § 4.3.4 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Omfatter områder med kulturminner og/eller landskap med kulturhistorisk verdi som skal søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt. Se § 3.1.10 og temaplan for kulturminner og kulturmiljø.



**Retningslinjer:**

Kulturmiljøenes særpreg og karaktertrekk bør i størst mulig grad bevares. Eventuelle nye tiltak bør bidra til å underbygge kvalitetene i kulturmiljøet. Tiltakene bør gis en utforming som ikke virker skjemmende for kulturmiljøet.

For inngrep og tiltak i terreng eller vegetasjon utover vanlig vedlikehold og skjøtsel, kan det stilles krav om at det utarbeides reguleringsplan, jf. kommuneplanens bestemmelser § 1.2.

Nye bygninger, tilbygg/påbygg og andre tiltak skal underordne seg og tilpasse seg den verneverdige bebyggelsen i kulturmiljøet i form av plassering, volum, form, fasadeutforming og materialbruk. Det bør tas hensyn til bebyggelsesstruktur ved fradeling og nybygg.

Riving er søknadspliktig. Verneverdige bygninger oppført i temaplan for kulturminner og kulturmiljøer med svært høy og høy, bør ikke rives med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.

## § 4.4 Båndleggingssoner (pbl § 11-8, d)

### § 4.4.1 Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold (H720)

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

Tabell 4: Verneområder med båndlegging etter lov om naturvern H720

Område	Hjemmel
Mosmyra	Forskrift om vern av Nordre Tyrifjorden og Storelva naturreservat, 27.03.2020
Loreåsen (H720-1)	Foreslått verneområde; foreløpig ikke formelt vernet
Nordre Tyrifjord og Storelva (sammenslåing av eksisterende vern og kompensasjonsvern FRE16)	Forskrift om vern av Nordre Tyrifjorden og Storelva naturreservat, 27.03.2020
Steinsvika	Forskrift om vern av Steinsvika naturreservat, 22.06.2018
Steinsfjorden	Forskrift om vern av Steinsfjorden biotopvernområde, 22.06.2018
Storøysundet-Sælabonn	Forskrift om vern av Storøysundet-Sælabonn naturreservat, 22.06.2018
Lienskjæret	Forskrift om vern av Lienskjæret biotopvernområde, 22.06.2018
Krokskogen	Forskrift om vern av Krokskogen naturreservat, 16.12.2016
Djupdalen og Kjaglidalen	Forskrift om vern av Djupdalen og Kjaglidalen naturreservat, Bærum og Hole kommuner, Akershus og Buskerud, 20.03.2015
Krokkleiva	Forskrift om verneplan for Oslomarka del II, vedlegg 3, fredning av Krokkleiva naturreservat, Hole kommune, Buskerud, 14.06.2002
Mørkgonga	Forskrift om verneplan for Oslomarka del I, vedlegg 2, fredning av Mørkgonga naturreservat, Ringerike og Hole kommuner,



	Buskerud, 07.12.2001
Hurumåsen/Burudåsen	Forskrift om fredning av Hurumåsen/Burudåsen naturreservat, Hole og Ringerike kommuner, Buskerud. 09.07.1993
Garntangen	Forskrift om fredning for Garntangen naturminne, 15.01.1988
Kjellerberget	Forskrift om fredning for Kjellerberget naturminne, 15.01.1988
Lemostangen (Rytteråker)	Forskrift om fredning for Lemostangen naturminne, 15.01.1988
Ullerntangen	Forskrift om fredning for Ullerntangen naturminne, 15.01.1988
Store Svartøya	Forskrift om fredning for Store Svartøya naturreservat, 15.01.1988
Vingerguten (Storøya)	Forskrift om fredning for Vingerguten naturreservat, 15.01.1988
Storøya	Forskrift om fredning for Storøya naturreservat, 15.01.1988
Purkøya	Forskrift om fredning for Purkøya naturreservat, 15.01.1988
Braksøya	Forskrift om fredning for Braksøya naturreservat, 15.01.1988
Averøya	Forskrift om fredning for Averøya naturreservat, 28.06.1985
Lamyra	Forskrift om fredning av Lamyra naturreservat 21.03.1975

#### § 4.4.2 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.

#### § 4.4.3 Båndlegging etter andre lover (H740), herunder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markaloven)

Innenfor Marka kan det kun tillates tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift og i samsvar med Markalovens bestemmelser. Øvrige bygge- og anleggstiltak er forbudt. Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller fradeling til slike formål.

##### Retningslinjer:

*Dersom det skal gis dispensasjon for bygge- og anleggstiltak i Marka må saken forelegges fylkesmannen, og eventuell annen direkte berørt statlig eller regional myndighet til uttalelse*

*Etter vurdering, og dersom overordnet myndighet ikke uttaler seg mot dispensasjon for tiltak i Marka, kan det gis dispensasjon for tiltaket på fritidsbebyggelse. Samlet bebyggelse på eiendommen skal ikke overstige  $BRA\ m^2 = BRA\ 60\ m^2$*

*Det legges vekt på at dispensasjonen ikke skal være til ulempe for landbruk, landskaps-, kultur-, natur og friluftsv verdier.*



## § 4.5 Gjennomføringssoner (pbl § 11-8, e)

### § 4.5.1 Krav om felles planlegging (H810)

Det er krav om felles planlegging for Helgelandsmoen næringspark (næringsområde BN\_1) og Ringeriksbadet (offentlig privat tjenesteyting BOP\_2) innenfor Hensynssone H810 som viser en helhetlig struktur på næringsområdet og internt vegsystem med parkering, før videre utbygging kan tillates.

## § 5. Informasjonsoversikt

### § 5.1 Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

#### Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal gjelde foran kommuneplanen

Følgende reguleringsplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde:		
PlanID	Plannavn	Vedtatt
NO201604	Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 Høgstet-Hønefoss	27.03.2020
201610	Detaljregulering E16 Skaret - Høgstet	11.12.2017
200302	Gomnes	10.02.2003
200004	Svingerud Vest	13.11.2000
201004	Tyrifjorden Brygge	14.06.2010
200908	G/S-veg Trongmoen	05.10.2009
199904	Helgelandsmoen syd	18.10.1999
200904	Svensrudsetta	20.04.2009
198702	Vik m/E68	28.09.1987
200407	Hole kirkegård	11.10.2004
198402	Steinsåsen vest 2	20.02.1984
198601	Svensrudmoen/Mosmoen	23.06.1986
198403	Kroksund 1	16.08.1984
200301	Solstad 215/36	28.01.2003
200805	Helgelandsmoen Næringspark	15.12.2008
199202	Storøen	29.06.1992
200605	Bønsnesveien	21.08.2006
200706	G/S-veg Fjellsv-Rudshøgda	10.12.2007
199702	Helgelandsmoen	28.04.1997
199901	Friområde og 2 tomter	02.05.1999
200602	Ødegårdsstranda	06.02.2006
198401	Steinsåsen vest, 1	20.02.1984
200304	Kleivstua	16.06.2003
200505	Rud Østre	06.06.2005
199801	Fv158 Vestfjordbakken	04.05.1998
200804	Røyse Skole-Libakke	15.12.2008
201207	Nedre Rudshøgda Syd	04.02.2008
200803	190/50 Kroksund	10.03.2008
200002	Hole Bo- og rehab	09.10.2000



200402	Del av Kroksund - nord	07.06.2004
197901	Grøndokka	25.10.1979
200604	Vollmestertunet	26.06.2006
199102	Vik m/E68 Hovedrasteanlegg	29.04.1991
199905	Kjelleberget	13.12.1999
200702	Skauveien felt B12	23.04.2007
199903	E16 Rasteplass Skaret	30.08.1999
198903	Øverjordet vestre	30.10.1989
200705	Nedre Rudshøgda nord	20.09.2007
199201	Helgelandsmoen-militær del	29.06.1992
200902	G/S-veg Svensru-Viksenga	16.03.2009
201203	Soria Moria boligfelt	08.04.2013
201003	Steinsåsen	04.10.2010
200909	G/s-veg Elstangen-Rørvik	14.12.2009
200910	Onsakervika	03.11.2014
201007	Storøen hyttefelt	03.09.2012
201408	Strandveien 10	02.11.2015
201204	Svensrud idrettsalnegg	17.12.2012
201401	Tyrifjorden Brygge II	12.06.2017
201402	Strandveien 13-15	23.03.2015
201206	Utøya	16.06.2014
201604	Bønsnesveien 71	24.10.2016
201601	Detaljplan for Lien, Utvika	03.04.2017
201307	Nasjonalt Minneste Sørbråten	05.04.2016
201002	Strandveien 21	01.02.2010
201301	Utøystuen	24.03.2014
201104	Strandveien Gnr 190 bnr 171	18.06.2012
201407	Gnr 203, bnr 7 Prestegårdsveien	02.11.2015
201107	Midtdeler E16 Steinåsen - Ringerikes grense	09.02.2015
201102	Fv 158 Helgelandsmoen-Ringerike grense	05.03.2012
201606	Utvika Camping	24.10.2016
201302	Pålerudhaugen	01.02.2016
201103	E16 Bærum grense - Skaret	10.06.2013
201105	Del av B7 Nedre Rudshøgda Syd	20.08.2012
201005	Sørdalen 208/33	13.12.2010
201306	Koksrudveien	03.11.2014
201602	Tyrifjord Videregående skole	10.12.2018
201304	Hurum Myragata	02.11.2015

**Følgende bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde:**

Plan ID	Plan navn	Vedtatt
199302	Rudstunet	27.09.1993
200102	Felt B11 Bratteteig	08.05.2001
199303	Storøen båthavn og parkerng	22.11.1993
200501	Koksrudtunet	24.01.2005



199802	Bråten (H.moen)	25.08.1998
199804	Solheimstunet (H.moen)	01.12.1998
199301	Storøen hull 5	23.08.1993
200704	Tangen	21.08.2007
200306	Øverby Olsen	08.12.2003
200901	Nes - del av 236/16	19.01.2009
200001	Svingerud	07.03.2000
200801	Moloveien-del av 218/76	21.01.2008

## § 5.2 Temaplan for kulturminner og kulturmiljø vest for Kroksund

Oversikt over registrerte bygninger med svært høy, høy og middels verdi:

Gnr/Bnr	Navn	Samlet verneverdi
187/8	VÅNINGSHUS, SØNDRE LORE	Svært høy
188/1	VÅNINGSHUS, STEIN	Svært høy
188/1	STEIN KIRKERUIN	Svært høy
192/1	VIK GJESTGIVERI	Svært høy
194/2	HUSMANNSTUE, ÅSSTUA	Svært høy
198/1	VÅNINGSHUS, STORØYA	Svært høy
198/1	GAMLEHUSET STORØYA	Svært høy
198/1	SMIE PÅ STORØYA	Svært høy
202/9	VÅNINGSHUS, LIBAKKE	Svært høy
212/1	BØSNSNES KIRKE	Svært høy
215/18	VÅNINGSHUS, SOLHEIM	Svært høy
215/66	STEINFJØS, LEINE	Svært høy
224/1	VÅNINGSHUS, HOLE PRESTEGÅRD	Svært høy
224/35	HOLE KIRKE	Svært høy
225/67	VANNTÅRN, HELGELANDSMOEN	Svært høy
225/67	FRILUFTSKIRKEN, HELGELANDSMOEN	Svært høy
225/78	KORNAGASIN, HELGELANDSMOEN	Svært høy
1016/1	KROKSUND BRO	Svært høy
180/1	VÅNINGSHUS (BESTEMORSTUA), MO	Høy
180/1	STABBUR, MO	Høy
180/1	VÅNINGSHUS, MO	HØY
180/1	BADSTU, KORNTØRKE, RØYKSTUE, MO	HØY
180/1	DUKKESTUE, MO	Høy
180/1	HODTSMIA, MO	Høy
180/50	VÅNINGSHUS, ØDERAA	Høy



Gnr/Bnr	Navn	Samlet verneverdi
180/50	FØDERÅDSBYGNING (MOSTUA), ØDERAA	Høy
181/1	VÅNINGSHUS, BJØRNSTAD	Høy
181/1	LÅVE, M/FJØS, BJØRNSTAD	Høy
181/1	DRENGESTUE/BRYGGERHUS, BJØRNSTAD	Høy
183/1	VÅNINGSHUS, BJØRKE	Høy
183/1	STABBUR, BJØRKE	Høy
183/1	BRYGGERHUS, BJØRKE	Høy
183/1	LÅVE, BJØRKE	Høy
183/2	STABBUR, SONERUD	Høy
183/2	BRYGGERHUS, SONERUD	Høy
183/2	LÅVE, SONERUD	Høy
183/2	VOGNSKJUL, SONERUD	HØY
183/2	VÅNINGSHUS, SONERUD	Høy
186/11	STABBUR, HARUM	Høy
186/11	VÅNINGSHUS, HARUM NER-NIGARDEN	Høy
186/15	GARASJE/SMIE, HARUM	Høy
186/3	STABBUR, HUNGERHOLDT	Høy
186/4	VÅNINGSHUS (HØGSTUA), HÅRUM	Høy
186/4	STABBUR, HARUM	Høy
186/4	VOGNSKJUL/VERKSTED, HARUM	Høy
187/1	BRYGGERHUS/DRENGESTUE, NORDRE LORE.	Høy
187/1	VÅNINGSHUS, NORDRE LORE.	Høy
187/8	STABBUR, SØNDRE LORE	Høy
187/8	BRYGGERHUS/GARASJE, SØNDRE LORE	Høy
187/8	LAVE MED FJØS, SØNDRE LORE	Høy
188/1	LAVE, STEIN	Høy
188/8	HUSMANNSTUE, STEINSRUD	Høy
188/11	HUSMANNSTUE, OREBRÅTEN	Høy
189/1	STABBUR, NORDRE SØRUM	Høy
189/18	VÅNINGSHUS, SØNDRE SØRUM	Høy
189/18	STABBUR, SØNDRE SØRUM	Høy
189/4	STABBUR, MIDTRE SØRUM	Høy
190/129	STABBUR, RUD, RUDSHØGDA	Høy
190/129	VÅNINGSHUS, RUD	Høy
192/3	STABBUR,VIK ØVRE	Høy
192/38	HOLE HERREDSHUS, VIK	Høy
192/46	VIK SKOLE	Høy
192/54	STALL, BLOMHØY	Høy
192/54	BOLIGHUS, RAUSTUA,TIDL. SMIE, BLOMHØY	Høy



Gnr/Bnr	Navn	Samlet verneverdi
192/54	STABBUR, BLOMHØY	Høy
193/27	STABBUR, GJESVAL NORDRE	Høy
194/2	HØYLØE/REDSKAPSHUS, ÅSSTUA	Høy
194/2	STABBUR, GJESVAL	Høy
194/2	BRYGGERHUS/VERKSTED, GJESVAL	Høy
194/2	LAVE, GJESVAL	Høy
194/2	VOGNSKJUL, GJESVAL	Høy
194/20	VÅNINGSHUS, GJESVAL SØNDRE	Høy
194/20	STABBUR, GJESVAL SØNDRE	Høy
195/4	VÅNINGSHUS, KROKSUND ØDEGÅRD	Høy
195/7	LAVE, ØVERJORDET	Høy
195/7	STABBUR, ØVERJORDET	Høy
195/7	VOGNSKJUL, ØVERJORDET	Høy
195/7	VÅNINGSHUS, ØVERJORDET	Høy
195/7	HJULMAKERVERKSTED, ØVERJORDET	Høy
197/1	LÅVE/FJØS, FEKJÆR	Høy
198/1	STABBUR (KLOKKESTABBURET), STORØYA	Høy
198/1	STABBUR STORØYA	Høy
198/1	DRIFTSBYGNING (LANGEBYGNINGEN), STORØYA	Høy
198/1	HUSMANNSTUE, KUSKEPLASSEN	Høy
198/2	GAMLESTUA, RYTTERAGER	Høy
198/2	VOGNSKJUL, RYTTERAGER	Høy
199/16	VÅNINGSHUS, BORGESTAD	HØY
199/16	STABBUR, BORGESTAD	Høy
199/7	LÅVE, BORGEN	Høy
199/7	FJØS, BORGEN	HØY
199/7	DRENGESTUE, BORGEN	Høy
200/12	SKOLE, LØKEN SKOLE	HØY
202/18	STABBUR, MOSENGA	Høy
202/23	FORSAMLINGSLOKALE, RØYSEHALL	Høy
202/6	STABBUR, MOE	HØY
202/6	LÅVE, MOE	Høy
202/68	VÅNINGSHUS JORDET, STADUM	HØY
202/68	LÅVE JORDET, STADUM	HØY
202/68	DRENGESTUE, JORDET, STADUM	Høy
202/9	STABBUR, LIBAKKE	HØY
203/2	BRYGGERHUS, FRØHAUG, (FRØYSHOV) STADUM	Høy
204/6	VÅNINGSHUS, FJELDSTAD	Høy
204/6	STABBUR, FJELDSTAD	Høy



Gnr/Bnr	Navn	Samlet verneverdi
204/6	BRYGGERHUS, FJELDSTAD	Høy
204/6	LÅVE, FJELDSTAD	Høy
205/1	VÅNINGSHUS, SØNDRE BY	Høy
205/1	BRYGGERHUS, SØNDRE BY	Høy
205/1	STABBUR, SØNDRE BY	HØY
205/10	HUSMANNSTUE, SKJELLUMHUSET	Høy
205/2	STABBUR, LILLEBY	Høy
205/4	VÅNINGSHUS, VESTRE BY, HUNDSTAD	Høy
205/4	BRYGGERHUS, VESTRE BY, HUNDSTAD	Høy
205/4	STABBUR, VESTRE BY	HØY
205/9	VÅNINGSHUS, ØSTBY	Høy
206/1	STABBUR, BERG	Høy
207/1	STABBUR, ULLERN	Høy
208/11	BOLIGHUS, ROTERUD	Høy
209/1	BRYGGERHUS, HUNDSTAD	Høy
209/1	DO, STORE HUNDSTAD	Høy
210/1	LÅVE/FJØS/STALL, HUNDSTAD LILLE	Høy
210/1	VERKSTED, TIDL. STABBUR, HUNSTAD LILLE	Høy
210/1	DRENGESTUE, HUNDSTAD LILLE	Høy
210/1	VÅNINGSHUS, HUNSTAD LILLE	Høy
210/1	STABBUR, HUNSTAD LILLE	Høy
211/1	STABBUR, SVARSTAD	Høy
215/13	BRYGGERHUS, NEDRE LEINE	Høy
215/13	VÅNINGSHUS, NEDRE LEINE	Høy
215/13	STABBUR, NEDRE LEINE	Høy
215/18	STABBUR, SOLHEIM	Høy
218/24	VÅNINGSHUS, GOMNES	Høy
220/1	VÅNINGSHUS, ONSAKER	Høy
220/2	STABBUR, ONSAKER,	Høy
221/1	BRYGGERHUS, FRØYSHOV/FRØSHAUG, STADUM	Høy
221/2	HUSMANNSTUE, ÅSEN (FRØSHAUGÅSEN)	Høy
221/27	SMIE/HJULMAKERVERKSTED, ÅSBAKKEN	Høy
221/6	STABBUR, FRØSHOV	Høy
211/6	BOLIGHUS, ENGEN	Høy
221/6	VÅNINGHUS, FRØSHOV	Høy
221/6	BRYGGERHUS, FRØYSHOV	Høy
222/1	STABBUR, STADUM, RØYSE	Høy
222/2	STADUM SKOLE/LÆRERBOLIG, STADUM	Høy
222/3	LÅVE, STADUM	Høy



Gnr/Bnr	Navn	Samlet verneverdi
224/1	GRISEHUS, PRESTEGÅRDEN	Høy
224/1	STABBUR, PRESTEGÅRDEN	Høy
224/1	FORPAKTERBOLIG, HOLE PRESTEGÅRD	Høy
224/23	BOLIGHUS, SAULØKKA	Høy
225/1	LÅVE/STALL/FJØS, HELGELAND	Høy
225/1	STABBUR, HELGELAND	Høy
225/1	BRYGGERHUS, HELGELAND	Høy
225/65	HUSMANNSTUE, BRÅTAN	Høy
225/74	DEPOTBYGNING, HELGELANDSMOEN	Høy
186/16	BRYGGERHUS/LANDHANDLERI, HÅROM	Høy
180/1	HUSMANNSSTUE (GRENADERSTUA), HANSERUD	Middels
180/1	LÅVE, MO	Middels
180/46	VÅNINGSHUS, GIHLE	Middels
180/46	STABBUR, GIHLE	Middels
180/50	STABBUR, ØDERAA	Middels
180/80	HUSMANNSSTUE, ØVERAA	Middels
181/1	STABBUR, BJØRNSTAD	Middels
181/1	VERKSTED, BJØRNSTAD	Middels
182/1	STABBUR, BJØRKE	Middels
182/1	BRYGGERHUS/DRENGESTUE, BJØRKE	Middels
182/15	HUSMANNSSTUE, BAKKEN	Middels
182/5	LÅVE, VESTRE BJERKE	Middels
184/15	BOLIGHUS, SONERUD	Middels
184/7	BOLIGHUS, SOLBAKKEN	Middels
186/11	BRYGGERHUS, HÅRUM NER-NIGARDEN	Middels
186/13	BRYGGERHUS, HURUM	Middels
186/13	VÅNINGSHUS, HURUM	Middels
186/13	SMIE, HURUM	Middels
186/13	VOGNSKJUL HURUM	Middels
186/13	GRISEHUS/VOGNSKJUL, HURUM	Middels
186/13	STABBUR, HURUM	Middels
186/15	STABBUR, HÅROM	Middels
186/18	STABBUR, HÅROM	Middels
186/18	BRYGGERHUS, HÅROM	Middels
186/23	STABBUR, ÅSERUD	Middels
186/3	VÅNINGSHUS, HUNGERHOLDT	Middels
186/34	STABBUR, SØGÅRDEN, HÅRUM	Middels
186/34	VÅNINGSHUS, SØGÅRDEN HÅRUM	Middels
186/4	STABBUR, HÅRUM	Middels



Gnr/Bnr	Navn	Samlet verneverdi
186/4	BRYGGERHUS, HÅRUM	Middels
186/4	LÅVE, HÅRUM	Middels
186/5	LÅVE MED FJØS, HÅRUM	Middels
186/5	VÅNINGSHUS, HÅRUM	Middels
186/5	VOGNSKJUL, HÅRUM	Middels
187/1	STABBUR, NORDRE LORE	Middels
188/117	LÅVE, HALVORSBRÅTEN	Middels
188/2	LÅVE, JENSRUD	Middels
188/317	HUSMANNSTUE, JOMFRULAND	Middels
188/4	HUSMANNSTUE, NYSTUA	Middels
188/5	STABBUR, JOMFRULAND	Middels
188/7	HUSMANNSTUE, HALVORSBRÅTEN	Middels
188/8	FJØS, STEINSRUD	Middels
188/8	UTHUS, STEINSRUD	Middels
189/1	VÅNINGSHUS, NORDRE SØRUM	Middels
189/15	STABBUR, SELTE	Middels
189/18	STABBUR, SØNDRE SØRUM	Middels
189/25	STABBUR, SØRUMSTUA	Middels
189/25	BOLIGHUS SØRUMSTUA	Middels
189/35	LÅVE HAUGEN (SØRUMS)	Middels
189/4	VÅNINGSHUS, MIDTRE SØRUM	Middels
189/50	BOLIGHUS, SELTE	Middels
189/9	BOLIGHUS, SELTE	Middels
190/12	STABBUR, RUDSØDEGÅRD	Middels
190/6	VÅNINGSHUS, RUDSØDEGÅRD	Middels
190/6	BRYGGERHUS, RUDSØDEGÅRD	Middels
190/6	STABBUR, RUDSØDEGÅRD	Middels
192/54	HUSMANNSTUE, BLOMHØY	Middels
193/1	VÅNINGSHUS, GJESVAL	Middels
193/1	STABBUR, GJESVAL NORDRE	Middels
193/27	VÅNINGSHUS, GJESVAL	Middels
193/35	VÅNINGSHUS, GJESVAL	Middels
194/	VÅNINGSHUS, GJESVAL	Middels
194/1	GARASJE, TIDL.DRENGSTUE, GJESVAL SØNDRE	Middels
194/20	LÅVE, GJESVAL	Middels
197/1	VÅNINGSHUS, FEKJÆR	Middels
197/1	STABBUR, FEKJÆR	Middels
197/1	BRYGGERHUS/GARASJE, FEKJÆR	Middels
197/7	STABBUR, FEKJÆR	Middels
197/7	LÅVE, FEKJÆR	Middels



Gnr/Bnr	Navn	Samlet verneverdi
197/7	VÅNINGSHUS, FEKJÆR	Middels
198/2	BOLIGHUS, SIDEBYGNING, RYTTERAGER	Middels
198/2	STABBUR, RYTTERAGER	Middels
198/2	LÅVE, LILLE RYTTERAGER	Middels
198/29	VÅNINGSHUS, LILLE RYTTERAGER	Middels
199/1	STABBUR, BORGEN	Middels
199/6	LÅVE/FJØS, BORGEN	Middels
199/7	STABBUR, BORGEN	Middels
199/9	VÅNINGSHUS, VIKSENGEN	Middels
199/9	LÅVE, VIKSENGEN	Middels
200/10	VÅNINGSHUS, GRANLI	Middels
200/15	STUE, SOLHEIM	Middels
200/61	STABBUR, ØVRE LØKEN	Middels
200/61	DRENGESTUE/VOGNSKJUL, ØVRE LØKEN	Middels
200/61	GRISEHUS, ØVRE LØKEN	Middels
200/61	LÅVE, ØVRE LØKEN	Middels
200/61	VÅNINGSHUS, ØVRE LØKEN	Middels
202/119	HYTTE, TIDL. HUSMANNSTUE, HAUGLØKKA	Middels
202/18	HUSMANNSTUE, MOSENGEN	Middels
202/2	LAGER, TIDLIGERE SNEKKERVERKSTED, MOSØDEGÅRD	Middels
202/2	STABBUR, MOSØDEGÅRD	Middels
202/2	VÅNINGSHUS, MOSØDEGÅRD	Middels
202/22	BOLIGHUS/BUTIKK, NYGARD	Middels
202/6	VÅNINGSHUS, MOE	Middels
202/68	STABBUR, JORDET, STADUM	Middels
202/68	GRIS/HØNEHUS, JORDET, STADUM	Middels
203/3	VÅNINGSHUS, FRØHAUG, STADUM	Middels
203/3	STABBUR, FRØHAUG STADUM	Middels
204/1	STABBUR, FJELDSTAD ØVRE	Middels
204/1	LÅVE, FJELDSTAD ØVRE	Middels
204/3	BOLIG, FJELDSTAD	Middels
204/3	LÅVE, FJELDSTAD	Middels
205/10	UTHUS, SKJELLUM	Middels
205/13	BOLIGHUS, RING	Middels
205/13	LÅVE, RING	Middels
205/2	VÅNINGSHUS, LILLEBY	Middels
205/2	LÅVE, LILLEBY	Middels
205/2	BRYGGERHUS, LILLEBY	Middels
206/1	VÅNINGSHUS, BERG	Middels
206/1	SNEKKERSTUE, BERG	Middels
207/1	VÅNINGSHUS, ULLERN	Middels
208/11	UTHUS ROTERUD	Middels
208/14	VÅNINGSHUS, NØSTERUD	Middels



Gnr/Bnr	Navn	Samlet verneverdi
208/14	BRYGGERHUS, NØSTERUD	Middels
208/14	STABBUR, NØSTERUD	Middels
208/5	STABBUR, SØHOL	Middels
208/5	BRYGGERHUS, SØHOL	Middels
209/2	UTHUS, BAKKELØKKA,	Middels
209/2	HUSMANNSTUE, BAKKELØKKA	Middels
211/1	VÅNINGSHUS, SVARSTAD	Middels
211/8	BOLIGHUS, SØRJORDSHAUGEN	Middels
211/3	HUNDEHUS TIDL. BRYGGERHUS, SVARSTAD	Middels
211/3	STABBUR SVARSTAD	Middels
211/3	VÅNINGSHUS SVARSTAD.	Middels
211/4	LÅVE, SVARSTAD	Middels
211/5	LÅVE, SVARSTAD	Middels
211/6	STABBUR, ENGEN	Middels
211/7	VÅNINGSHUS, SVARSTAD SØNDRE	Middels
212/1	STABBUR, BØNSNES	Middels
212/13	HUSMANNSTUE, HAVNA	Middels
212/13	VOGNSKJUL, HAVNA	Middels
212/13	LÅVE, HAVNA	Middels
212/17	LÅVE, TANGERUD	Middels
212/27	BOLIGHUS, SOLVANG	Middels
212/4	VÅNINGSHUS, BØNSNES	Middels
214/1	VÅNINGSHUS, LEINE ØVRE,	Middels
215/1	SMIE, LEINE	Middels
215/1	BRYGGERHUS, LEINE	Middels
215/6	VÅNINGSHUS NEDRE LEINE	Middels
215/66	LÅVE, LEINE	Middels
215/66	STABBUR, LEINE	Middels
216/2	STABBUR, SUBBERUD	Middels
217/1	BRYGGERHUS, FJELL SØNDRE	Middels
217/13	VÅNINGSHUS, VESTRE FJELL	Middels
217/13	DRENGESTUE, VESTRE FJELL	Middels
217/15	BRYGGERHUS, FJELL	Middels
217/18	STABBUR, BRÅTEN	Middels
217/18	LÅVE MED FJØS, BRÅTEN	Middels
217/18	BRYGGERHUS, BRÅTEN	Middels
217/19	STABBUR, NORDRE FJELD	Middels
217/19	UTHUS,NORDRE FJELL	Middels
217/21	LÅVE, ØSTRE FJELL.	Middels



Gnr/Bnr	Navn	Samlet verneverdi
217/8	STABBUR, FJELL	Middels
218/10	LÅVE/FJØS, TYRIBAKKEN,	Middels
218/10	STABBUR, TYRIBAKKEN	Middels
218/10	VÅNINGSHUS, TYRIBAKKEN	Middels
218/13	VÅNINGSHUS, GOMNES	Middels
219/8	STABBUR, DÆLI, TULØKKA	Middels
220/1	BRYGGERHUS, ONSAKER	Middels
220/1	STABBUR, ONSAKER	Middels
220/2	VÅNINGHUS, ONSAKER	Middels
221/1	STABBUR, FRØYSHOV	Middels
221/17	SMIE/UTHUS, FRØYSHOV	Middels
221/25	HUSMANNSTUE, SNYTA.	Middels
221/33	HUSMANNSTUE, MØRKHUL	Middels
221/33	UTHUS, MØRHUL	Middels
221/6	LÅVE, FRØYSHOV	Middels
222/1	LÅVE/STALL/FJØS, STADUM	Middels
222/1	BRYGGERHUS, STADUM	Middels
222/2	VOGNSKJUL, STADUM	Middels
222/3	VÅNINGSHUS, STADUM	Middels
222/3	STABBUR, STADUM	Middels
222/3	BRYGGERHUS, STADUM	Middels
222/6	STABBUR, STADUM,	Middels
222/6	VERKSTED, STADUM	Middels
223/1	STABBUR, HAFNOR	Middels
223/4	STABBUR, NEDRE HAFNOR	Middels
224/27	BOLIGHUS, VANGEN.	Middels
224/4	LÅVE, ØSTVOLD	Middels
225/1	VÅNINGSHUS, HELGELAND	Middels
225/1	STEINKJELLER M/UTHUS OVER, HELGELAND	Middels
225/13	STABBUR, SKAU	Middels

