

Veileder for kommuneplan for Vestby 2019 – 2030

Innledning

Kommuneplan for Vestby 2019 – 2030 ble vedtatt av kommunestyret 18.3.2019 med innsigelser. Det foreligger uløste innsigelser til områdene 117 (Idrettsanlegg med hotell og Vennebyen på Deli) og område 65 (utvidelse av Vestby næringspark øst). Øvrige innsigelser til planen er løst. De gjenværende innsigelsene er oversendt Kommuneal- og moderniseringsdepartementet for avgjørelse. Denne veilederen er ment som en hjelp til alle brukere av kommuneplanen til å forstå hva bestemmelsene innebærer, og sikre en lik forståelse og praktisering av kommuneplanens bestemmelser, for å sikre likebehandling og rettssikkerhet i saksbehandlingen.

Generelt

I de områder av kommunen der det kun foreligger kommuneplan, er det kommuneplanen som gjelder. Kommuneplanen dekker hele kommunen, også sjøområdene. I de områder der det også foreligger en rettskraftig områderegulering, detaljregulering eller bebyggelsesplan, er det i tilfeller ved motstrid i arealplankartet og/eller bestemmelsene den nyeste planen som gjelder foran den eldre planen, med mindre den nyeste planen spesifikt sier noe annet. Man må derfor alltid undersøke hvilke planer som foreligger for området og hvilken dato planene gjelder fra.

Kommuneplanen er vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven kap. 11.

Veileder til arealplankartet

Arealplankartet har ulike formål og hensynssoner som er til dels endret fra forrige kommuneplan, men i hovedtrekk er det meste av arealbruk videreført som i forrige plan.

Veileder til de enkelte bestemmelsene

Til § 1 Krav om regulering:

«I områder for bebyggelse og anlegg kan tiltak etter PBL § 20-1 pkt. a, b, d, g, k, l og m, for fritidsbebyggelse også h og j, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

I områder for boligbebyggelse, offentlig- og privat tjenesteyting samt næringsbebyggelse er kravet unntatt for tiltak etter PBL § 20-4 pkt. a, c og e, samt § 20-5.

I områder for fritidsbebyggelse er kravet unntatt for en ikke vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse (maksimum 20 m² BRA og maksimum 20 m² BYA, og kun en gang). I områder merket A er kravet i tillegg unntatt for tiltak etter PBL § 20-1 pkt. b samt utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse inntil tillatt bruksareal BRA=100 m² for den enkelte tomt.»

Bestemmelsen i første ledd gjelder for de områder som på plankartet er farget gul, lys gul, oransje, lys oransje, lilla, lys lilla, brun, lys brun, rød og lys rød.

Utgangspunktet er at det ikke kan utføres følgende tiltak etter plan- og bygningsloven 20-1 uten at det først foreligger reguleringsplan: a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg, b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a, d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a, g) oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig, k) vesentlig terrenginngrep, l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass, og m) 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. lov om eighedsregistrering. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak etter første punktum skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.

Følgende tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 omfattes ikke av kravet om regulering: c) fasadeendring, e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a, f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, h) oppføring av innhegning mot veg (unntaket gjelder ikke for fritidseiendommer, disse har oransje eller lys oransje farge på kartet), i) plassering av skilt- og reklameinnretninger (skilt og reklame tillates uansett ikke i områder for fritidsbebyggelse, jf. § 9 siste ledd), og j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg (unntaket gjelder ikke for fritidseiendommer, disse har oransje eller lys oransje farge på kartet).

I bestemmelsens andre ledd er det i tillegg gjort unntak fra plankravet for ytterligere tiltak i områder for boligbebyggelse (gul eller lys gul farge på kartet), områder for offentlig- og privat tjenesteyting (rød eller lys rød farge på kartet) og områder for næringsbebyggelse (lilla og lys lilla farge på kartet). Unntaket gjelder følgende søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-4 som kan forestås av tiltakshaver: a) mindre tiltak på bebygd eiendom, c) midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j og som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år og e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver, samt § 20-5 tiltak som er unntatt fra søknadsplikt.

Bestemmelsens tredje ledd gir i tillegg unntak fra plankravet for tiltak på eiendommer for fritidsbebyggelse (oransje eller lys oransje farge på kartet) for en utvidelse på inntil 20 m² BRA og BYA til eksisterende fritidsbebyggelse, kun en gang. Formuleringen kom inn i

bestemmelsene i kommuneplan for 2014 – 2026, og erstatter den tidligere regelen om at det kunne tillates en «mindre vesentlig utvidelse». Årsaken til endringen var et forsøk på å gjøre bestemmelsen enklere og mindre skjønsmessig, selv om den tidligere formuleringen er fortolket og presisert gjennom en lang og omfattende forvaltningspraksis og rettspraksis etter plan- og bygningsloven av 1985. Også etter den tidligere bestemmelsen var det sikker rett at det kun skulle tillates en slik utvidelse kun en gang, da gjentatte mindre vesentlige utvidelser jo ville ført til at man samlet sett overskred vesentlighetsbegrensningen. Det har således ikke vært intensjonen at man etter endringen i ordlyden skal tillate *ytterligere* 20 m² utvidelse dersom man *allerede* har foretatt en mindre vesentlig utvidelse tidligere, en slik fortolkning kan derfor ikke legges til grunn ved anvendelsen av denne unntaksbestemmelsen fra plankravet.

I fritidsområder merket A (Pyttskog og deler av Stjernåsen) på plankartet er det fastsatt en videre unntaksbestemmelse fra plankravet. Disse områdene ligger i sin helhet utenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Her er unntaket utvidet til inntil 100 m² BRA for hver fritidseiendom, og det er i tillegg unntak fra plankravet for tiltak etter PBL § 20-1 bokstav b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under PBL § 20-1 bokstav a) (se over).

Flere av unntakene som tidligere var plassert i §§ 2 og 3 i bestemmelsene er nå flyttet til § 1, for å samle unntakene i samme bestemmelse, dette for å gjøre bestemmelsene mer oversiktlig.

Til § 2 Boliger m.m. Tiltak unntatt fra reguleringskravet i § 1 (PBL § 11-9 nr. 5)

«I områder for boligbebyggelse, offentlig- og privat tjenesteyting samt næringsbebyggelse, som ikke inngår i reguleringsplan, er prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 % og tillatt bruksareal BRA=300 m². Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.»

Bestemmelsen gjelder for de områder som på plankartet er farget lys gul, lys lilla, lys brun og lys rød.

Bestemmelsen må leses i sammenheng med § 1, og gjelder for tiltak som tillates uten reguleringsplan etter reglene i § 1. § 2 er ikke en unntaksbestemmelse fra plankravet i § 1, både plankravet og unntakene fra plankravet følger av § 1.

Utnyttingsgrad og høydebestemmelser gjelder for tiltak som tillates utført uten at det foreligger reguleringsplan, jf. reglene i § 1. For regulerte områder gjelder reguleringsplanens bestemmelser om utnyttingsgrad og høyder.

Gesimshøyde og mønehøyde skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelsen har ikke egne høydebestemmelser for garasje og uthus. Gesimshøyde og mønehøyde gjelder derfor for all type bebyggelse, med mindre det foreligger reguleringsplan som fastsetter egne høydebestemmelser for uthus og garasje. Det

ligger likevel i kravet om at tiltaket skal innpasses i bestående struktur og underordne seg bestående bygninger, at bygningens funksjon skal gjenspeiles i bygningens utforming og størrelse.

Til § 3 Fritidsbebyggelse. Tiltak unntatt fra reguleringskravet i § 1 (PBL § 11-9 nr. 5)

«I områder for fritidsbebyggelse, som ikke inngår i reguleringsplan, er maksimal gesimshøyde 3 meter og maksimal mønehøyde 5 meter. Maksimal gesimshøyde ved flatt tak er 4 meter. Maksimal gesimshøyde ved pulttak er 4,5 meter.»

Bestemmelsen gjelder for de områder som på plankartet er farget lys oransje.

Bestemmelsen må leses i sammenheng med § 1, og gjelder for tiltak som tillates uten reguleringsplan etter reglene i § 1. § 3 er ikke en unntaksbestemmelse fra plankravet i § 1, både plankravet og unntakene fra plankravet følger av § 1.

I områder uten reguleringsplan for eksisterende fritidsbebyggelse tillates mindre tiltak som fasadeendring, riving og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse én gang, og da med inntil 20 m².

Gesimshøyde og mønehøyde skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelsen har ikke egne høydebestemmelser for garasje og uthus, og gesimshøyde og mønehøyde gjelder derfor for all bebyggelse.

I regulerte områder for fritidsbebyggelse gjelder reguleringsplanens bestemmelser om høyde og arealutnyttelse.

Til § 4 Utbyggingsavtale (PBL §§ 11-9 nr. 2, 17-2 og 17-3)

«Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele Vestby kommune.

I de tilfeller der kommunen ønsker å stille krav om fortrinnsrett til å kjøpe til markedspris forutsettes utbyggingsavtaler inngått.

Reguleringsplan for IKEA

Før utbygging av området som omfattes av reguleringsplan for IKEA (Delijordet) forutsettes det inngått en utbyggingsavtale hvor utbygger forplikter seg til å planlegge, gjennomføre og bekoste vei- og trafikkanlegg samt flytting av matjord. Matjorda skal flyttes til et nytt areal som ikke er dyrka eller dyrkbar mark i dag, for å gi et nytt areal med dyrka mark som kvalitetsmessig blir minst like bra som opprinnelig område. Det skal også utarbeides et miljøoppfølgingsprogram for å overvåke og evt. sette i verk tiltak for å få tilfredsstillende kvalitet på nydyrkingsområdet.»

Første ledd gjelder hele kommunen. Andre setning i første ledd er ny, og gjelder i de tilfeller kommunen ønsker å benytte seg av hjemmelen i Pbl § 17-3, 2. ledd, siste setning til å inngå avtale om fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene i et prosjekt til markedspris.

Andre ledd gjelder Delijordet (IKEA-tomten). Merk at kommunestyret samtidig med vedtak om kommuneplanen også fattet vedtak om at det skal fremmes sak om midlertidig forbud mot

tiltak innenfor reguleringsplan for IKEA, dette er deretter fulgt opp med vedtak i Plan- og miljøutvalget. Vedtaket om midlertidig bygge- og deleforbud er påklaget av grunneier, og klagesaken forventes behandlet i 3. kvartal 2019.

Til § 5 Opparbeidelse av offentlig vei (PBL § 11-9 nr. 4)

«Krav om opparbeidelse av offentlig vei etter PBL § 18-1 kan fravikes i de områder kommunen finner det formålstjenlig dersom tiltakshaver innbetaler sin andel av kostnadene til kommunalt veifond. Det forutsettes at tiltaket kan nås tilfredsstillende med eksisterende veianlegg og at tiltakshaver vederlagsfritt avgir grunn som er regulert til offentlig vei.»

Bestemmelsen er noe endret fra tidligere, ved at det i første setning er tilføyd at fravikelse kan skje «i de områder kommunen finner det formålstjenlig». Det er altså ikke en generell hjemmel for fritak over hele kommunen, det må foretas en konkret vurdering fra kommunens side av det aktuelle området og den aktuelle eiendommen. Videre var det tidligere et alternativ i siste setning å tinglyse en erklæring om vederlagsfri avgivelse av grunn som er regulert til offentlig vei, denne muligheten er nå tatt ut av bestemmelsen.

Utgangspunktet er at vei skal bygges til og forbi eiendommen. Dette er en unntaksbestemmelse som regulerer en for utbygger langt enklere fremgangsmåte enn å bygge hele veien og forskuttere kostnadene, med tilhørende refusjonskrav mot andre eiendommer som omfattes. Innbetaling til fond gjør at man kan bygge med en gang og slipper å vente på at veien blir bygd først, og kommunen tar på seg utbyggingsansvaret for veien. Ordningen er langt enklere enn refusjonsreglene, og gjør det billigere, enklere, mer effektivt og oversiktlig for alle parter. Se egen veileder om dette.

Til § 6 Leke- og uteoppholdsareal (PBL § 11-9 nr. 4, 5 og 8)

«Ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging i områder for sentrumsformål:

- *I en avstand på maksimum 100 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en sandlekeplass på minimum 100 m² som er sikret for allmennheten. Lekeplassen skal opparbeides med egnet lekeutstyr, benk og bord.*
- *Minste uteoppholdsareal MUA=30 m² pr. boenhet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser skal regnes med i uteoppholdsarealet.*

Ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging til bolig i tettbebygd strøk og ved nye reguleringsplaner med formål bolig, utenfor areal for sentrumsformål:

- *I en avstand på maksimum 100 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en sandlekeplass på minimum 150 m² som er sikret for allmennheten. Lekeplassen skal opparbeides med egnet lekeutstyr, benk og bord.*
- *I en avstand på maksimum 200 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1.000 m² som er egnet til ballek, sykling og andre aktiviteter. Lekeplassen skal ligge inntil et naturområde.*
- *I en avstand på maksimum 400 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være et større lekefelt på minimum 4.000 m².*

- *Dersom et eller flere av kravene for leke- og oppholdsareal ikke lar seg løse, skal det være et minste uteoppholdsareal MUA=200 m2 pr. boenhet. I tillegg skal leke- og oppholdsareal etter kravene over, regulert for mindre enn 10 år siden opparbeides.»*

Første ledd gjelder for de områder som på plankartet er farget brun eller lys brun på plankartet.

Andre ledd gjelder for de områder som på plankartet er farget gul eller lys gul og kan betegnes som tettbygd strøk, eller boligområder som likevel kan betegnes som tettbygd strøk med unntak av områder med lys brun eller brun farge på kartet, eller nye områder som reguleres til boligformål med unntak av områder med lys brun eller brun farge på kartet. Siste punkt i andre ledd er ny, og sette vilkår for de eiendommer som typisk ligger i helt eller delvis ferdig utbygde områder med eldre reguleringsplan, hvor det ikke er mulig å oppfylle ett eller flere av kravene ovenfor. Det betyr at dersom heller ikke kravet i siste punkt lar seg oppfylle, er eiendommen ikke bebyggbar etter bestemmelsene i kommuneplanen.

Til § 7 Parkering (PBL § 11-9 nr. 3 og 5)

«Ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging gjelder følgende krav til parkering:

Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.

Biloppstillingsplasser

Absolutte krav til biloppstillingsplasser:

<i>Enebolig og tomannsbolig</i>	<i>2 plasser pr. boenhet</i>
<i>Sekundærleilighet under 70 m2</i>	<i>1 plass pr. boenhet</i>
<i>Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse:</i>	
<i>1-2 rom</i>	<i>0,8 – 1 plass pr. boenhet*</i>
<i>3 rom og større</i>	<i>1,5 – 2 plasser pr. boenhet *</i>

** I tillegg 0,2 plasser pr. boenhet til besøksparkering.*

Maksimumskrav til biloppstillingsplasser:

<i>Industri/lager</i>	<i>10 plasser pr. 1000 m2 BRA</i>
<i>Hotell/overnattingssted</i>	<i>0,6 plasser pr. gjesterom</i>
<i>Bevertningssted</i>	<i>0,2 plasser pr. sitteplass</i>
<i>Barnehage</i>	<i>1,1 plasser pr. ansatt</i>
<i>Familiebarnehage</i>	<i>1 plass pr. ansatt</i>
<i>Kontor</i>	<i>1 plass/ 100 m2 BRA</i>
<i>Forretning</i>	<i>1,7 plasser/ 100 m2 BRA</i>
<i>Handel med plasskrevende varer</i>	<i>1,4 plasser/ 100 m2 BRA</i>
<i>Barne- og ungdomsskole</i>	<i>0,7 plasser pr årsverk</i>
<i>(inkludert gjesteparkering i forbindelse med levering og henting av barn)</i>	
<i>Videregående skole</i>	<i>0,3 plasser pr årsverk</i>

For områder omfattet av reguleringsplan for IKEA, reguleringsplan for Norwegian Outlet og områderegulering for Vestby sentrum med detaljreguleringer, gjelder parkeringsbestemmelser som fastsatt i reguleringsplan.

Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet med egne elbilkontakter eller være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringskap og trekkerør fram til parkeringsplassen). Minst 40 % av elbilkontaktene skal kunne lades samtidig.

Parkeringsanlegg skal ha en fri høyde på minst 2,4 meter. Inntil 10 % av anlegg tillates med en redusert fri høyde på minst 2,1 meter.

Inntil 3 % av biloppstillingsplassene skal erstattes med MC parkering når de bygges. I parkeringsanlegg skal minst 5 % av biloppstillingsplassene reserveres for bevegelseshemmede og plasseres enkelt og nært målpunkt.

Parkeringsplasser skal utformes og plasseres som anbefalt i kapittel D.7 i Håndbok N100 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen 2017. Parkeringsanlegg på bakken skal opparbeides med vegetasjon mellom parkeringsrekkene. Parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsrekker uten gjennomkjøring skal maksimum ha 6 plasser.

Garasje kan plasseres inntil 1,5 meter fra regulert veigrunn. I tillegg skal det være minst 5,0 meter utenfor regulert veigrunn rett foran garasjeporten. Bestemmelsen gjelder ikke langs riks- og fylkesveger.

Frikjøp av parkeringsplasser

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Beløp pr. manglende parkeringsplass i areal for sentrumsformål og innenfor reguleringsplanene IKEA (Delijordet), Son indre, Son havn nord og Kolåsveien/Båtbyggerveien skal være kr. 250.000,-. For resten av kommunen skal beløpet være kr. 50.000,- (jf. PBL § 28-7).

Sykkelparkering

Minimumskrav til sykkelparkeringsplasser:

Bolig (4 plasser ved individuell parkering)	2,5 plasser pr. bolig
Overnattingssted	2 plasser pr. 100 m2 BRA
Restaurant	2 plasser pr. 10 seter
Gatekjøkken	2 plasser pr. 10 årsverk
Barnehage/familiebarnehage	1 plass pr. ansatt
Skole	48 plasser pr. 10 årsverk
Forretning/tjenesteyting ellers	2 plasser pr. 100 m2 BRA
Kontor	3 plasser pr. 100 m2 BRA
Industri/lager	1 plass pr. 100 m2 BRA

Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak og nær inngangspartier eller heis. I fellesanlegg skal minst 50 % av plassene pluss plass til sykkelvogner, ekstra brede sykler, HC-scootere o.l. være innelåst og med tilgang til ladning og luft.»

Bestemmelsen ble sist endret 18.3.2019, hvor det er gjort en rekke endringer i bestemmelsen fra tidligere.

Bestemmelsen gjelder i hele kommunen, også i regulerte områder. Der det er motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplan, går nyeste planbestemmelser foran. I regulerte områder hvor reguleringsplanens bestemmelser ikke har bestemmelse om et forhold som kommuneplanens § 7 har bestemmelse om, gjelder kommuneplanens bestemmelse.

Til § 8 Avkjørsler (PBL §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4)

«Meget streng holdning (E6 og FV 151 Hobølveien):

- *Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.*
- *Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, tillates kun i samsvar med stadfestet reguleringsplan.*

Streng holdning (Alle andre fylkesveier enn første og tredje avsnitt):

- *Antall avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.*
- *Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller de tekniske krav.*
- *Utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.*

Mindre streng holdning (FV 6 fra Vestby pukkverk til kryss Garderveien/Topperveien og Nummestadveien):

- *Antall direkte avkjørsler til vegen må begrenses. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.*
- *Nye avkjørsler må primært tilknyttes eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet.*
- *Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt kunne innvilges.*

Se avkjørselskart, vedlegg 1. (OBS: FV 151 er omtalt som RV 151 på kartet)

Bestemmelsen er innholdsmessig uendret. Veinavn på FV 151 Hobølveien er tatt inn, i tillegg til at det er satt inn punkttopplisting for bedre oversikt.

Til § 9 Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5)

«Skilt og reklameinnretninger skal plasseres på veggflate og ingen del skal stikke over gesims. Henvisingsskilt til virksomhet kan tillates på frittstående stolpe. Virksomhetsskilt kan tillates på markise. Reklame kan kun tillates som en underordnet del av et virksomhetsskilt.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Inntil to flaggstenger for reklame kan tillates pr. bygg. Flaggstengene skal stå ved hovedinngangen og skal ikke være høyere enn mønehøyden på bygget.

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt eller skilt på markise og ett veggskilt. Antallet skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader mot gate. Skilt for forskjellige virksomheter i samme bygg skal samles i en oppslagstavle som kan tillates plassert frittstående. Virksomheter med egen inngang kan isteden ha skilt plassert ved sin inngang. Det tillates ikke virksomhetsskilt eller henvisingsskilt på annet bygg enn der virksomheten holder til.

Skilt kan dekke inntil ¼-del av bygningens fasadelengde, begrenset til 4 m eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 m og monteres slik at underkant er minst 2,5 meter over trafikkareal. Lyskasser skal utformes med lukket front slik at bare teksten eller symbolene vises. Skjermer skal ikke ha blendende lys og skal ikke benyttes til blinkende eller skiftende reklame. I landbruks-, natur- og friluftsområder, bevaringsområder, samt i og inn mot områder for boligbebyggelse tillates ikke lysreklame.

I landbruks-, natur og friluftsområder og områder regulert til bevaring skal skilt og reklameinnretninger ha en maksimal størrelse på 0,6 m² og skal være tilpasset bygget. I bevaringsstrøk kan dette medføre at tillatt skiltstørrelse vil være mindre enn 0,6 m².

I områder for fritidsbebyggelse tillates ikke skilt og reklame.»

Bestemmelse vedrørende skjermer i 4. ledd 4. setning er ny 18.3.2019.

Til § 10 Byggegrense langs E6 (PBL § 11-9 nr. 5)

«Det tillates ikke utført tiltak nærmere E6 enn 100 meter målt fra senterlinje nærmeste kjørebane. Forbudet gjelder ikke innenfor reguleringsplanene Vestby hyttepark, Rød veiserviceanlegg, Verpet, Verpet nord og Deli skog.»

Bestemmelsen gir en generell byggegrense på 100 m fra senterlinje nærmeste kjørebane til E6. Andre setning gjør unntak fra bestemmelsen for områder som omfattes av reguleringsplanene som oppramset. I disse områdene gjelder byggegrenser i reguleringsplan.

Til § 11 Byggeforbud i strandsonen og langs vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og 6)

«Fra forbudsgrense sjø og ut i sjøen og innenfor hensynssone naturmiljø (langs vassdrag) tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, husbåter, bøyer, båtopplag, anleggsbrakker, campingvogner og lignende.

Sonen med kantvegetasjon på 8 meter mot vassdrag i landbruks-, natur- og friluftsområder skal bevares (jf. vannressursloven § 11).

Forbudene gjelder ikke tiltak for allmennhetens frie utøvelse av friluftsliv, tiltak i samsvar med regulerte småbåthavner i sjø og friluftsområder/badeplasser, mindre vesentlige fasadeendringer (jf. PBL § 20-5 bokstav f.), fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven, hogst for å sikre nødvendig adkomst til vassdrag, anlegg for navigasjonsmessig bruk, samt teknisk infrastruktur for vann- og avløpsanlegg. Tiltakene må ikke være til skade for viktige eller svært viktige friluftsområder eller viktige eller svært viktige områder for naturmangfold.»

Første ledd gjelder områder i og langs sjø og vassdrag med lys blå farge i plankartet med formål bruk og vern av sjø og vassdrag, samt for områder med hensynssone naturmiljø langs vassdrag. Forbudet gjelder alle tiltak etter plan- og bygningsloven, også tiltak som ellers ville vært unntatt søknadsplikt.

Andre ledd gjelder områder merket hensynssone naturmiljø langs vassdrag i LNF.

Tredje ledd er unntaksbestemmelse fra hovedregelen om forbud i første ledd, og fastsetter hva som er tillatt i områder med formål bruk og vern av sjø og vassdrag og områder med hensynssone naturmiljø langs vassdrag. Bestemmelsen gir ikke unntak fra saksbehandlingsreglene etter plan- og bygningsloven og saksbehandlingsforskriften. Det er gjort noen endringer i bestemmelsen 18.3.2019, hvor flere tiltak er tatt inn i unntaksbestemmelsen. Det gjelder tiltak i samsvar med regulerte friluftsområder/badeplasser, anlegg for navigasjonsmessig bruk og teknisk infrastruktur for vann- og avløpsanlegg. Henvisning til hjemmel for mindre vesentlige fasadeendringer er korrigert. Siste setning er ny fra 18.3.2019, og presiserer det særlige vernet som gjelder for friluftsområder og naturmangfold.

Til § 12 Støy (PBL § 11-9 nr. 6)

«Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 3 i retningslinjen T-1442/2016 Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging. Når støyen kommer fra flere kilder kan grenseverdiene økes med inntil 3 dB. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442/2016 Behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerpning av støygrensene ved lengre driftstid som vist i tabell 5.»

Første ledd gjelder ved nybygg, bruksendring og hovedombygging.

Andre ledd gjelder for tekniske installasjoner og næringsvirksomhet, så som varelevering, musikkaktiviteter og lignende.

Tredje ledd gjelder for bygge- og anleggsvirksomhet.

Til § 13 Krav til reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 8)

«Ved regulering skal det som grunnlag for reguleringsbestemmelser utarbeides:

- *En overvannsplan som viser hvordan overvann skal håndteres i samsvar med kravene i § 18.*
- *En massehåndteringsplan som viser reduksjon, gjenbruk, gjenvinning og eventuell annen nødvendig håndtering av overskuddsmasse.*
- *En matjordplan som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon og en miljøoppfølgingsplan for å sikre kvalitet på gjennomføringen.*
- *En kartlegging av kvikkleireskredfare samt dokumentasjon på geotekniske undersøkelser der det kan være risiko for kvikkleire.*

Bruksendringer fra fritidsboliger til helårsboliger og nybygging av boliger innenfor område Kolås skal ikke skje før gang- og sykkelveg er på plass til skole og Son sentrum.

Innenfor område Alicenborg kan det i detaljregulering ikke oppføres mer enn 35 boliger.

Innenfor område for idrettsanlegg på Deli kan det i detaljregulering tillates hotell, som en del av idrettsanlegget/ i tilknytning til idrettsanlegget. Innenfor området avsatt til offentlig/privat tjenesteyting på Deli tillates kun Vennebyen.»

Bestemmelsen er betydelig endret 18.3.2019.

Første ledd er en generell bestemmelse med krav til utredning i forbindelse med regulering, og er nytt fra 18.3.2019.

Ved utarbeidelse av overvannsplan gjelder krav til overvannsløsninger etter § 18. Det er utarbeidet en egen veileder for håndtering av overvann: *Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør*

<https://www.vestby.kommune.no/getfile.php/4421346.1066.kwaqlkiauminka/Veileder-overvann-180925-endelig.pdf>.

Ved utarbeidelse av massehåndteringsplan og matjordplan vises til *Grunnlagsdokument for masseforvaltning*

<https://www.vestby.kommune.no/getfile.php/4421327.1066.mlpluuiwla7wl/Grunnlagsdokument+-+Masseforvaltning.pdf>. Eventuell utbyggingsavtale om innbetaling til et jordvernfond kan ikke erstatte en jordvernplan, men kan inngås i tillegg.

Ved kartlegging av kvikkleireskredfare, vises det blant annet til gjennomført kartlegging av kvikkleireskredfare i utvalgte deler av kommunen, dette er tilgjengelig som eget kartlag i kommunens kartportal, *Follokart natur og miljø*

<http://www.kommunekart.com/klient/follo/natur> kartlag *Landbruk* → *erosjonsrisiko*. Merk at krav til sikkerhet mot skred i TEK 17 § 7-3 gjelder alle tiltak, ikke bare ved ny regulering.

Andre ledd (var tredje ledd i forrige kommuneplan) gjelder området Kolås i Son, og er uforandret.

Tredje ledd er nytt, og gjelder området Alicenborg i Son. Området omfattes av reguleringsplan for Son, Ytre område. Planen stiller krav om detaljregulering før utbygging av området. Det tillates ikke oppført mer enn maksimum 35 boliger (dvs boenheter, jf. TEK17 § 1-3 a) innenfor området.

Fjerde ledd gjelder område med formål idrettsanlegg og område med formål offentlig/privat tjenesteyting på Deli. Det foreligger uløst innsigelse til begge formålsområdene som er oversendt kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) for endelig avgjørelse, og både bestemmelsen og arealformålene trer ikke i kraft før endelig avgjørelse foreligger.

Til § 14 Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 1 og 2)

«Tiltak skal plasseres slik at de ikke forringer dyrket eller dyrkbar mark, passer best mulig inn i kulturlandskap og bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktige områder for naturmangfold. Teknisk

infrastruktur for vann og avløp tillates i samsvar med lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg samt stikkledninger for vann og avløp som knyttes til offentlig anlegg.

På ubebygde tomter som ikke er landbrukseiendom tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder anleggsbrakker, campingvogner, båttopplag og lignende.

På eiendom med eksisterende boligbebyggelse tillates tiltak for boliger med tilhørende anlegg. Deling av eiendom og oppdeling av bolig til flere bruksenheter tillates ikke. For den enkelte tomt er tillatt prosent bebygd areal %-BYA=30 % og tillatt bruksareal BRA=500 m². Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.

På eiendom med eksisterende fritidsbebyggelse tillates kun en ikke vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse (maksimum 20 m² og kun en gang). Mindre fasadeendringer samt teknisk infrastruktur for vann og avløp tillates. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder anleggsbrakker, campingvogner, båttopplag og lignende, tillates ikke. For den enkelte tomt er tillatt bruksareal BRA=100 m². Maksimal gesimshøyde er 3 meter og maksimal mønehøyde er 5 meter. Maksimal gesimshøyde ved flatt tak er 4 meter. Maksimal gesimshøyde ved pulttak er 4,5 meter.»

Bestemmelsen gjelder for de områder som er grønne og blågrønne i plankartet.

I områder med formål LNF tillates kun tiltak som er nødvendige for å fremme de respektive formålene landbruk, natur og friluftsliv. I tillegg til dette er det noen områder/tomter som er avsatt til formål spredt bebyggelse i LNF. Disse har en blågrønn farge i kartet.

Første ledd gjelder for alle tiltak i LNF. Se definisjon av tiltak i plan- og bygningsloven § 1-6. Fradeling eller bruksendring til annet formål enn landbruk, natur og friluftsliv tillates ikke. Andre setning er ny, og gjelder separate anlegg og stikkledninger til offentlig anlegg. Hovedledninger for vann og avløp omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Andre ledd gjelder fradelte ubebygde tomter i LNF hvor det ikke drives landbruk. Tiltak omfatter her også deling og sammenføring. Se definisjon av tiltak i plan- og bygningsloven § 1-6.

Tredje ledd gjelder fradelte og bebygde eiendommer med bolig i LNF med formål spredt boligbebyggelse i LNF. Tillatt utnyttelse er økt fra 25 %BYA til 30 %BYA, og maksimal tillatt bruksareal er økt fra 300 m² BRA til 500 m² BRA. Det tillates likevel ikke etablert flere boenheter.

Fjerde ledd gjelder fradelte og bebygde eiendommer med fritidsbebyggelse i LNF med formål spredt fritidsbebyggelse i LNF. Her kan det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse en gang, og da med inntil 20 m². Andre setning er ny, og gjelder visse tiltak som ikke medfører utvidelse og dermed ikke omfattes av ordlyden i første setning. Tillatt gesims- og mønehøyde er endret fra forrige kommuneplan.

Gesimshøyde og mønehøyde i tredje og fjerde ledd skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Til § 15 Beregningsregler

«Der det i bestemmelsene benyttes gesimshøyde skal arker og takoppløft med en bredde mindre enn 1/3 av hver takflate ikke regnes inn i gesimshøyden.

Der det i bestemmelsene benyttes bruksareal (BRA) skal det ikke medregnes der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 meter. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruksarealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.»

Gesimshøyde skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Med «bestemmelsene» menes her kommuneplanbestemmelsene.

Til § 16 Kulturminner (PBL § 11-9 nr. 6 og 7)

«Kulturlandskap, bevaringsverdige bygg og bevaringsområder (Son, Hvitsten og Hølen) er konkret definert i kommunedelplan for kulturminner.

I kulturlandskap med stor eller svært stor verdi:

- *Hovedtrekkene i kulturlandskap skal bevares.*
- *Tiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, som for eksempel endring av terrengform, tunformasjoner og historiske veifar er ikke tillatt.*
- *Bruer, bekkedrag og åkerholmer, samt eldre kulturmarkstyper som havnehager, eikelunder, artsrike kanter, spredte grove edelløvtrær, hagemark og hagemarkskog med steingjerder og rydningsrøyser, skal bevares. Karakteristisk vegetasjon rundt kirkestedene skal opprettholdes.*

I bevaringsområder og eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse for øvrig:

- *Bygningenes og strøkets karakteristiske preg skal videreføres. Dette gjelder også elementer som gater, veier, beleg, gjerder, skilt, støyskjermer, pryd- og nyttehager og større edelløvtrær med brysthøydiameter over 20 cm.*
- *Alle nye tiltak skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets karakteristiske trekk som utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten. Planering og større områder med belegningsstein og asfalt skal unngås.*

Eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse:

- *Tiltak skal være i tråd med kommunens byggeskikkveileder Ladestedene Son, Hvitsten og Hølen. Dette gjelder også eiendommer utenfor ladestedene.*
- *Tilbakeføring av bygninger og anlegg kan tillates dersom dette gjøres med utgangspunkt i historisk dokumentasjon og er i tråd med byggeskikkveilederen.*

I bevaringsområder for svært viktige strøk og bevaringsverdig bebyggelse med verneverdi 1 (svært stor) skal alle bygg bevares og tillates ikke revet. I disse områdene tillates ikke noen utvendige tiltak uten at de inngår i en ny detaljreguleringsplan. Vanlig skjøtsel og vedlikehold, samt nødvendig restaureringsarbeid for å hindre tap av kulturminnet, krever ikke regulering.

For bevaringsverdig bebyggelse med verneverdi 2 (stor) og 3 (middels) innenfor bevaringsområdene tillates ingen typer nybygg, tilbygg eller påbygg over 12 m² BRA eller riving før eiendommen inngår i ny

reguleringsplan. Mindre tiltak under 12 m² BRA etter PBL § 20-5 som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan tillates.

For bevaringsverdig bebyggelse utenfor bevaringsområdene med verneverdi 2 (stor) skal bebyggelsen, inkludert uthus, skjul, garasjer og andre mindre bygg på eiendommen bevares. Nybygg, tilbygg og påbygg kan tillates.

For bevaringsverdig bebyggelse utenfor bevaringsområdene med verneverdi 3 (middels) skal bebyggelsen, inkludert uthus, skjul, garasjer og andre mindre bygg på eiendommen søkes bevart. Nybygg, tilbygg og påbygg kan tillates.»

Bestemmelsen er ny fra 18.3.2019. Bestemmelsen bygger på Kommunedelplan for kulturminner, vedtatt 12.2.2018 <https://www.vestby.kommune.no/vedtatt-kommunedelplan-for-klima-og-energi.6090114-276778.html>.

Til § 17 Vannforsyning og avløp (PBL §§ 11-9 nr. 3 og 30-6)

«Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder også for fritidsbebyggelse.»

Bestemmelsen er ny fra 18.3.2019. Bestemmelsen innebærer at det kan kreves tilknytning til offentlig vannforsyning og offentlig avløp der dette er tilgjengelig for fritidsboliger etter samme regler som for boliger. Bestemmelsen gjelder både ved oppføring av ny fritidsbolig og for eksisterende fritidsboliger.

Til § 18 Overvann (PBL § 11-9 nr. 3)

«Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra områdene ikke overstiger 15 l/s*ha avrenning og at inntil 25 års avrenning blir fordøyd. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet. Overvannet fra tette flater skal renses for forurensede stoffer.»

Bestemmelsen er ny fra 18.3.2019. Det er utarbeidet en egen veileder for håndtering av overvann: *Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør* <https://www.vestby.kommune.no/getfile.php/4421346.1066.kwaqlkiauminka/Veileder-overvann-180925-endelig.pdf>.

Til § 19 Havnivåstigning og stormflo (PBL §11-9 nr. 5)

«• Ny bebyggelse med oppholds-, arbeids- eller publikumsrom skal ikke ha overkant gulv lavere enn kote +2,5 moh. uten at det etableres tilstrekkelige avbøtende tiltak mot fare eller skade. Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor, skal ikke ha overkant gulv lavere enn kote +3,5.

• Ny teknisk infrastruktur som ikke bør stå under vann skal ikke etableres lavere enn kote +2,5 moh.»

Bestemmelsen er ny fra 18.3.2019.

Til § 20 Høyspenningsanlegg (PBL § 11-8 nr. 3 bokstav a)

«Innenfor hensynssonen for høyspenningsanlegg er bruken av arealene begrenset i henhold til el-tilsynsloven.»

Bestemmelsen er ny fra 18.3.2019. Merk at el-tilsynsloven omfatter alle typer elektriske anlegg og elektrisk utstyr uansett spenningsstørrelse, med unntak av radiotelegraf og radiotelefon, og er således ikke begrenset til å gjelde kun i de områder i kommunen som har egen hensynssone. Med radiotelegraf og radiotelefon menes i dag elektroniske telekommunikasjons- og informasjonssystemer. Disse er ikke omfattet av el-tilsynsloven, men reguleres av andre myndigheter.

Til § 21 Naturmangfold (PBL § 11-9 nr. 6)

«Innenfor byggeområder for bolig, byggeområder for fritidsbebyggelse og landbruks-, natur- og friluftsområder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, skal eiketrær med en diameter over 40 cm eller omkrets over 125 cm bevares. Det tillates ikke tiltak nærmere dryppsonen til treet enn 1,0 meter.»

Bestemmelsen er ny fra 18.3.2019. Bestemmelsen er mer detaljert enn reglene i naturmangfoldloven. Med tiltak menes her alle tiltak etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 1-6.

Til § 22 Hensynssone sikring (PBL § 11-8 nr. 3 bokstav a)

«Innenfor hensynssone for sikring – byggeforbud rundt bane (H130) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på anen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.»

Bestemmelsen er ny fra 18.3.2019. Bestemmelsen gjelder hensynssonen over jernbanetunnelen gjennom Stavengåsen nord for Sonsveien stasjon.

Vedlegg 1: Rammeplan for avkjørsler

