

# Veileder til bestemmelsene – Arealdel – Vestby kommune

Veileder til bestemmelser vedtatt av kommunestyrets 19.6.2023 med delvis rettsvirkning. Veiledning til bestemmelser som ikke har rettsvirkning på grunn av innsigelser er vist med **rød bakgrunn**.

Veilederen er ikke juridisk bestemmende, men kan brukes som bakgrunn for å tolke bestemmelsene. Veilederen inneholder også enkelte «Retningslinjer». Disse retningslinjene er heller ikke juridisk bindende, men skal fungere som føringer for en konkret dispensasjonsbehandling.

Kommunen kan gjøre endringer i veilederen ved behov, uavhengig av rullering av resten av kommuneplanen. Det kan for eksempel være når annet regelverk endres, eller nye veiledere blir publisert.

## Definisjoner

*Tiltak* – Når det i bestemmelsene står «tiltak» menes dette tiltak slik de er beskrevet i PBL § 1-6. Det er viktig å merke seg at dette tiltaksbegrepet favner videre enn tiltaksbegrepet etter PBL § 20-1, som kun knytter seg til tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene.

*Sentrumsplanen* – Områderegulering for Vestby sentrum – Planident 0216. Begrepet benyttes for hele arealet som denne planen omfattet da den ble vedtatt. Den gjelder altså også for detaljreguleringer som er vedtatt etter krav i områdereguleringen.

*PBL* – [Plan- og bygningsloven av 2008](#).

*TEK17* – [Byggteknisk forskrift av 2017](#).

*RO* – Resultatområde. Administrasjonen i Vestby kommune er delt opp i 10 resultatområder.

*PBG* – Resultatområde Plan, bygg og geodata i Vestby kommune.

*DSB* – Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap

*Reguleringsplan* – Detaljregulering og områderegulering etter PBL 2008 eller reguleringsplan etter tidligere lovverk.

*Grønn grense* – Rundt Vestby sentrum er det tegnet inn en grønn grense for prioritert vekstområde. Ett av kommuneplanens delmål sier at minst 80 % av boligbyggingen skal skje innenfor denne grensen. Området omfatter sentrum, Sole, Grøstad og Randem.

*Vei* – Gjelder både offentlig kjørevei, gate, gang- og sykkelvei og felles eller privat vei.

*Hytte* – Det plan- og bygningsloven omtaler som fritidsbebyggelse.

*Sekundærleilighet* – Oppdeling av boenhet i eksisterende bolig må oppfylle tre vilkår: Den må ha alle hovedfunksjoner for bolig, må ha egen inngang og være fysisk adskilt fra annen enhet i bygget. Den skal også dekke alle kravene i TEK til en bolig. For nybygg er det ikke angitt slike vilkår. Likevel kan de samme momentene være relevante men ikke avgjørende for å vurdere om et boligbygg inneholder en eller flere boenheter. Om bruk og belastning på eiendommen er mer omfattende enn antall boenheter det er søkt om, og om de kan brukes helt uavhengig av hverandre, kan tale for at de anses som to ulike enheter.

*Hybel* – Et rom eller del av en bolig kan leies ut som hybel. Hybler omfattes av PBL, men er ikke definert i PBL.

### «Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller vesentlig utvidelse»

Denne formuleringen går igjen i flere bestemmelser. Hovedinnholdet i formuleringen er hentet fra PBL § 18-1.

Med ny bebyggelse menes bebyggelse av en ubebygget tomt eller en del av en eiendom som er egnet til fradeling. Det gjelder også hvis tomten kun er bebygget med uthus, garasje eller lignende. Bebyggelse som skal tjene den eksisterende bebyggelsen på tomten utløser ikke krav til veiopparbeidelse. Eksempler på slik bygninger er uthus og garasjer.

Ved fradeling gjelder bestemmelsen alltid for de nye tomtene som opprettes. I noen tilfeller vil bestemmelsen også gjelde for den opprinnelige eiendommen. Det gjelder bestemmelsene om leke- og uteoppholdsareal, parkering og overvann. Dette er forhold som arealavhengige. Bestemmelsene om støy og også bestemmelsen i PBL § 18-1 gjelder ikke for den opprinnelige eiendommen.

Bestemmelsen om støy er i utgangspunktet knyttet til bygget. Tilsvarende er opparbeidelsesplikten etter PBL § 18-1 i utgangspunktet ivaretatt når denne eiendommen ble fradelt eller bebygget. Ved grensejustering og arealoverføring gjelder også bestemmelsene dersom endringen medfører nye byggetomter eller mulighet for nye byggetomter.

Om et tiltak faller inn under «vesentlig endring eller vesentlig utvidelse» må bero på en helhetsvurdering sett i forhold til hensikten med bestemmelsen. Ved vurdering av vesentlighet, både for endring og utvidelse, må det sees hen til formålet og innholdet i bestemmelsen. For tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter PBL § 20-5 vil tilhørende bestemmelse normalt ikke gjelde. Unntaksvis kan selv et lite tiltak bli vesentlig dersom det ødelegger for hensikten eller innholdet i bestemmelsen.

## Andre bestemmende regler

Dette er en oversikt over aktuelle bestemmelser som gjelder selv om det ikke hjemlet i kommuneplan. Oversikten er ikke komplett.

### Opparbeidelsesplikt for vei, vann og avløp

PBL § 18-1 setter krav om opparbeidelse av offentlig vei, hovedavløpsledning og hovedvannledninger. Bestemmelsen gjelder ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller vesentlig utvidelse. Den gjelder kun i regulerte områder.

For opparbeidelse av vei gir loven to alternative løsninger hvor opparbeidelsesplikten inntreffer:

1. Tiltakshaver kan opparbeide veien etter vedtatt plan. Tiltakshaver kan da på visse vilkår kreve refusjon fra andre som får tilfredsstillende adkomst.
2. Tiltakshaver kan søke midlertidig dispensasjon fra PBL § 18-1. Dersom dispensasjon innvilges, vil tiltakshaver få et refusjonskrav den dagen veien opparbeides. En dispensasjon forutsetter at tomten kan nå tilfredsstillende med eksisterende vei fram til regulert vei blir bygget. Dersom deler av eiendommen er regulert til vei, må tiltakshaver også tinglyse en erklæring som gir kommunen rett til å overta den regulerte veigrunnen vederlagsfritt når veien skal bygges.

Mer informasjon om opparbeidelsesplikten for veier finnes på [kommunens hjemmeside](#).

Før kommunal vei, vann og avløpsanlegg planlegges og omsøkes, må RO kommunalteknikk kontaktes for å avklare løsninger. Noen av kravene til disse tiltakene finnes iblant annet veinormalene og kommunens VA-norm. Før det fysiske arbeidet med slike tiltak starter opp må det både foreligge

- byggetillatelse og
- godkjenning av byggeplanene fra RO kommunalteknikk

## Vann- og avløpsanlegg

### *Krav til bygging nær vann- og avløpsledninger*

I henhold til TEK 17 §§ 15-7 og 15-8 skal det tilrettelegges for høy driftssikkerhet og for effektiv drift og vedlikehold av både vann- og avløpsanlegg med ledninger.

Dersom ledninger legges under byggverk og bygninger, må de legges i varerør, kulvert eller tilsvarende.

Dersom kommunen gir tillatelse til overbygging av eksisterende ledninger, må det iverksettes kompensierende tiltak som inntrekning av rør eller annet.

Avstanden fra bygning til utvendig avløpsledninger må være minst 4 meter. Plassering kan skje nærmere hvis det framgår av plan, lokal VA-norm, dispensasjon eller avtale med ledningseier. Dette gjelder både kommunale og private ledninger.

Lokalisering av kommunale ledninger kan fås ved henvendelse til resultatområde kommunalteknikk.

### *VA-norm*

Kommunen har en egen norm for opparbeidelse av kommunens hovednett for vann og avløp. Før det bygges vann- og avløpsnett som kommunen skal overta etter PBL § 18-1 skal anlegget være godkjent av RO kommunalteknikk etter VA-normen. I tillegg skal det foreligge en byggetillatelse etter PBL.

### *Standard abonnementsvilkår for vann og avløp*

Kommunestyret har vedtatt standard abonnementsvilkår for vann og avløp for å ivareta det gjensidige ansvarsforholdet mellom kommunen og den enkelte abonnent i forbindelse med tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg, og å sikre betryggende utførelse av sanitærinstallasjoner og private vann- og avløpsanlegg. Bestemmelsene gis av kommunen som eier av hovedanleggene og leverandør av tjenestene innenfor vann og avløp.

### *Mindre avløpsanlegg*

Kommunen har en egen [forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg](#). Denne forskriften gjelder for boliger, hytter og lignende som ikke er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Det er RO kommunalteknikk som gir tillatelser og pålegg etter denne forskriften. De gir også byggetillatelse etter PBL for slike anlegg.

## Mikrohus

Fra 1. juli 2023 gjelder [nye regler for frittliggende boliger på inntil 30 m<sup>2</sup>](#). Mikrohus får færre byggetekniske krav enn en vanlig enebolig. Det er de tekniske kravene som gjelder for fritidsboliger som skal oppfylles ved opparbeidelse av et mikrohus. Det er ikke krav om ansvarlig foretak eller uavhengig kontroll. De kan kun plasseres i områder regulert for boliger eller avsatt til bolig i kommuneplan. Alle aktuelle bestemmelser i reguleringsplan og kommuneplan gjelder også for mikrohus – For eksempel grad av utnyttning, parkering, byggegrenser og løsninger for vann og avløp. Plassering av mikrohus er søknadspliktig på lik linje som andre boliger. Midlertidig plassering av mikrohus i inntil to måneder er unntatt fra søknadsplikt.

## Kraftforsyning

Elvia AS har etter energiloven anleggskonsesjon i Vestby kommune. Det betyr at de bygger og drifter regionalnettet gjennom kommunen. I tillegg har Statnett ansvar for transmisjonsnettet forbi Tegneby (nasjonalt hovednett). Alle slike anlegg er unntatt fra plan- og bygningslovens bestemmelser – bortsett fra kapittel 2 og 14 (om kartgrunnlag og konsekvensutredning).

Transformatorstasjoner er avmerket på plankartet som «Andre typer bebyggelse og anlegg». Siden slike anlegg er unntatt fra de fleste bestemmelsene i PBL er det heller ingen bestemmelser til disse områdene i kommuneplanen.

Kraftledninger i transmisjonsnett og regionalnett er avmerket på kommuneplankartet med en hensynssone. Dette er et byggeforbudsbelte etter energiloven med betydelige restriksjoner.

Elvia AS har også områdekonsesjon for anlegg og drift av høyspent og lavspent distribusjonsnett ut til kundene i kommune. Anlegg som bygges etter områdekonsesjon omfattes av plan- og bygningsloven, men det er gjort unntak for de fleste bestemmelsene om byggesaksbehandling. Slike anlegg kan ikke bygges i strid med kommuneplan eller reguleringsplan. Før slike anlegg bygges skal de forelegges kommunen etter energiloven.

I LNF-områder er det gitt bestemmelser om at slike anlegg kan bygges på visse vilkår. Se mer detaljert under § 19. Byggeforbudet i strandsonen og langs vassdrag gjelder også anlegg etter områdekonsesjon. Ønskes slike anlegg der, må det søkes om dispensasjon.

Langs distribusjonsnett er det også et byggeforbudsbelte etter energiloven med betydelige restriksjoner. Disse er likevel ikke avmerket på kommuneplankartet. Spørsmål rundt dette byggeforbudet kan rettes til Elvia AS.

### Naturfarer

I PBL § 28-1 settes krav om at «Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.»

I [Vestbykart](#) vises forskjellige naturfarer som flom, stormflo og skred. Ved planarbeid, byggesaksbehandling og gjennomføring av andre tiltak, må konsekvensene av slike naturfarer vurderes. Disse aktsomhetsområdene vises ikke på kommuneplankartet.

### Kvikkleire

Skred i kvikkleire kan ha stort omfang, medføre skader på bebyggelse og infrastruktur og være til fare for liv og helse. I store deler av kommunen er det marin leire. I den marine leiren kan det forekomme områder med kvikkleire. Hele kommunen ligger under marin grense.

I plankartet er det avmerket to forskjellige fareområder for kvikkleire:

#### *H310\_1 Kvikkleiresone*

Dette er områder hvor det er kartlagt kvikkleire. Her vet vi at det er kvikkleire. Det er derfor ekstra viktig å være forsiktig så områdeskred ikke blir utløst.

#### *H310\_2 Aktsomhet marin leire*

Dette er områder hvor det kan være kvikkleire. Her er det mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Gjennom kartlegging er muligheten vurdert som middels stor, stor eller svært stor. Den omfatter også områder hvor marin leire ligger under andre avsetninger som elveavsetninger, myr eller lignende.

Før tiltak gjennomføres i disse faresonene skal det foretas en vurdering av faren for kvikkleireskred i henhold til [byggteknisk forskrift TEK17 § 7-3](#) og [NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»](#). Dette gjelder for alle tiltak etter PBL, også mindre tiltak som for eksempel plassering av konstruksjoner, graving i grunnen, drenering, flytting av masser, og plassering av løsmasser. Også midlertidige tiltak og tiltak i forbindelse med anleggsperioden omfattes. Ett lass subus plassert på feil sted kan være nok til å utløse et områdeskred.

Også i områder nær opp til fareområdene skal man være forsiktig. I tillegg kan det også være andre områder med marin leire utenfor disse fareområdene.

I områder hvor det er fare for kvikkleire tillates det ikke utført tiltak før tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred knyttet til tiltaket er dokumentert. Det er tiltakshaver eller ansvarlig søker som har ansvaret for slik vurdering og dokumentasjon. Bygningsavdelingen vil kontrollere at det foreligger slik dokumentasjon.

Mer informasjon finner du også på [kommunens hjemmeside om kvikkleire](#).

### **Storulykke**

I Vestby kommune ligger det tre storulykke-virksomheter. Disse er avmerket på kommuneplankartet med faresoner. Dersom det ønskes etablert tiltak innenfor faresonene, må i utgangspunktet ansvarlig søker vurdere sikkerheten opp mot PBL §§ 28-1 og 30-2. Vestby kommune må om nødvendig innhente vurderinger fra storulykkesvirksomheten og DSB.

Når det gjelder den konkrete storulykkesvirksomheten ved Sletta utenfor Son, er dette et lager med eksplosiver i containere. De har tillatelse til oppbevaring fram til 18.3.2026. Dersom det skal skje utbygging innenfor denne faresonen, må enten mengden eksplosiver reduseres eller så må virksomheten flyttes.

Mer informasjon finner du i [Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter](#).

### **Veinormalene**

Det finnes i dag et omfattende regelverk for planlegging og bygging av offentlige gater og veier.

Med hjemmel i forskrift om anlegg av offentlig veg her Vegdirektoratet og Samferdselsdepartementet blant annet godkjent slike [veinormaler](#). Disse gjelder i hovedsak for alle offentlige veier, også kommunale:

[N100 Veg- og gateutforming](#)

[N101 Trafikksikkert sideterreng og vegsikringsutstyr](#)

[N200 Vegoppbygging](#)

[N300 Trafikkskilt](#)

[N302 Vegoppmerkning](#)

Hvis kommunen ønsker å fravike skal-bestemmelser i veinormalene, er det i hovedsak kommunen selv som har fraviktsmyndighet for kommunale veier. I forbindelse med dele- og byggesaker er det resultatområde PBG som er delegert fraviktsmyndigheten. Ellers ligger fraviktsmyndigheten hos resultatområde kommunalteknikk.

### **VA-norm**

I [kommunen sin VA-norm](#) stilles det krav til utførelse arbeid og valg av løsninger, samt produktvalg, når det skal etableres kommunalt vann- og avløpsanlegg. Det er Resultatområdet kommunalteknikk som har myndigheten til å følge opp VA-normen.

### **Renovasjonsnormer**

Kommunestyret har vedtatt [Renovasjonsteknisk avfallsnorm](#) i 2015. Den er ment som et verktøy for kommunen til å stille riktige funksjonskrav i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og behandling av byggesøknad for bolig eller fritidsbolig. Samtidig skal normen bidra til å sikre rasjonell og funksjonell drift av renovasjonsløsningene og effektivisere saksbehandlingen i kommunen.

Kommunestyret har i 2015 også vedtatt [Forskrift om håndtering av husholdningsavfall](#). Den sier blant annet noe om plassering av oppsamlingsenheter.

## Friluftsløven

Ved vurdering av innmark/utmark etter friluftsløven er det ingen direkte sammenheng med arealformål etter kommuneplan og reguleringsplan. Likevel kan arealformål i planer være med på å tolke utfallet av en slik vurdering.

## Virkning av planen

Ved motstrid mellom planer gjelder ny plan foran gammel plan. Ny plan kan bestemme at hele eller deler av gammel plan likevel skal gjelde.

Med planer menes det her juridiske kart og bestemmelser i arealplaner etter PBL. Det er kommuneplan, reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, regional planbestemmelse og statlig planbestemmelse. Etter 2008 er reguleringsplaner delt inn i områderegulering og detaljregulering.

Ny arealdel til kommuneplan setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en eventuell motstrid rekker, må bero på en tolking av planene.

Det er viktig å få med seg at detaljerte bestemmelser i kommuneplanen gjelder for eldre planer selv om de har andre bestemmelser for samme forhold. Det gjelder for eksempel for krav til støy og parkering.

Når det i kommuneplankartet er vist et større område for boligbebyggelse vil alle «tilhørende anlegg» i en eldre reguleringsplan fortsatt være rettskraftig. Det kan gjelde interne veier, stier, fellesområder, uteoppholdsareal, friområder og lignende som er knyttet til boligområde.

I de områdene/bestemmelsene som det er innsigelser til, vil gammel kommuneplan med gamle bestemmelser fortsatt gjelde inntil videre.

## Krav til reguleringsplaner

Enkelte av bestemmelsene til kommuneplan setter krav til innholdet i nye reguleringsplaner (For eksempel §§ 1 og 25).

Det er viktig at alle relevante forhold blir utredet ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Mer detaljerte krav om hva et forslag til reguleringsplan skal inneholde er beskrevet i [kommunens veiledning om reguleringsplaner](#). Hvis det ved innsendelse av forslag til reguleringsplan for eksempel mangler rammeplan for vann-, avløp- og overvann, kartlegging av faren for kvikkleireskred, massehåndteringsplan eller matjordplan der dette er viktige tema, vil det bli sendt mangelbrev. Kommunen vil da ikke starte behandlingen før dette foreligger.

## Plankrav

### § 1 Plankrav – Veiledning

*Hjemmel: PBL §§ 11-9 nr. 1, 2, 5, 6, 7 og 8, 11-10 nr. 2 og 3, 17-2 og 17-3*

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at det gjennomføres en grundig planprosess før tiltak iverksettes. Planprosessen sikrer at

- konkrete detaljer og løsninger vurderes
- konsekvenser av valgene vurderes
- alle parter får muligheten til å komme med sine synspunkter minst to ganger
- rettssikkerheten ivaretas gjennom en offentlig prosess

Med «tiltak» i første avsnitt menes tiltak slik det er definert i PBL § 1-6.

For hvert kulepunkt skal det utarbeides en reguleringsplan – Den skal omfatte minst hele området:

- B2 Damåsen – Omgjøring fra hytter til bolig – Forutsetter kommunal områderegulering. Reguleringsplanen skal avklare ny adkomstvei til området og detaljer rundt omfanget av ny boligbebyggelse.
- B4 Alicenborg – Nytt boligområde – Privat detaljregulering er under utarbeidelse. Det skal ikke tilrettelegges for mer enn 35 boliger.
- B5 Grøstad – Boligbebyggelse nær Vestby sentrum – Uregulert område - Forutsetter en kommunal områderegulering som også vil omfatte resten av småhusbebyggelsen rundt Vestby sentrum.
- B6 Vollkroken – Ubebygde tomter nord for videregående skole – Forutsetter en kommunal områderegulering som også omfatter resten av småhusbebyggelsen rundt Vestby sentrum.
- B10 Smørbekksvingen – Forutsetter privat detaljregulering. I detaljreguleringen skal det settes rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei før tiltak kan gjennomføres. Det gjelder ca. 150 meter langs Osloveien fra jernbanebrua og fram til avkjøringen til området.
- N1 Søndre Rød – Nytt næringsområde – Forutsetter privat detaljregulering.
- N2 Kleiver – Nytt næringsområde – Forutsetter privat detaljregulering. Dyrka mark skal ikke beslaglegges.
- N3 Son teknologi- og næringspark – Nytt næringsområde – Forutsetter privat detaljregulering. Forretninger med plasskrevende varegrupper og båter tillates. Andre typer forretninger tillates ikke. Dyrka mark skal ikke beslaglegges.
- N4 Solåsen – Næringsområde – Forutsetter privat detaljregulering. Dette området omfatter både Peterstiftelsens eiendom 132/904, samt eiendommene 132/1018
- N5 og GODS1 Sønsteby/Dehli – Næringsområde og godsterminalområde – Privat detaljregulering er under utarbeidelse. Planlagt sidespor til dette området og GODS2 går gjennom området.
- GODS2 Søndre Rustad – Forutsetter kommunal eller privat detaljregulering.
- N6 Automatservice Sletta - Næringsområde - Forutsetter privat detaljregulering.
- N7 Verket 135/19 - Forutsetter privat detaljregulering.
- N8 Gamle Såner ungdomsskole 119/11 – Næringsområde - Privat detaljregulering er under utarbeidelse.
- N9 Skinnsalongen 117/2 – Næringsområde - Forutsetter privat detaljregulering.
- N10 Vintergarasjen 145/10 – Næringsområde - Forutsetter privat detaljregulering.
- TJ1 Barnehage Solerunden. Forutsetter kommunal eller privat detaljregulering.
- TJ2 Barnehage Pepperstad skog. Forutsetter kommunal detaljregulering.
- TJ6 Krom skole – Forutsetter kommunal detaljregulering som også inkluderer adkomstvei fra Randemfaret og gang- og sykkelvei fra Skakken.
- FT1 Lunde leirsted – Forutsetter privat detaljregulering for fritid/Turistformål. Området eies av Oslo KFUM i dag.
- V1 E6 Avkjøring Vestby næringspark – Forutsetter detaljregulering.
- GS3 Gang- og sykkelvei Berg – Pepperstad – Forutsetter detaljregulering som er under opparbeidelse.

- FR1 Maritangen badeplass – Forutsetter kommunal detaljregulering.
- FR2 Rammestranda badeplass – Forutsetter kommunal detaljregulering. Omfatter også adkomsten fra kyststien og ned til badeplassen. Det er også satt som et krav at området skal eies av det offentlige. Som et alternativ kan en evigvarende avtale om bruk av området for allmennheten være aktuelt å vurdere.
- M1-M11 områder for masseinntak – Forutsetter private detaljreguleringer.

Alle disse områdene vises med områdenavn på plankartet (B1, B2 osv.).

Andre avsnitt omfatter enkelte mindre tiltak som kan utføres uten reguleringsplan. Slike mindre tiltak må være i samsvar med arealformålet og bestemmelsene i arealdelen. Plankravet gjelder også for mikrohus.

Med «fasadeendring, rivning, bygningstekniske installasjoner, innhegning mot vei og skilt og reklame» menes tiltak etter PBL § 20-1 pkt. c, e, f, h og i.

Med «tiltak uten krav om ansvarlig søker» menes tiltak etter PBL § 20-4. Dette er søknadspliktige tiltak, hvor tiltakshaver selv kan søke. Det gjelder mindre tiltak, driftsbygninger, midlertidige tiltak og andre mindre tiltak etter kommunens skjønn. For deling av tomt, som i utgangspunktet er tiltak etter denne paragrafen, er det gjort unntak – Det betyr at det er plankrav før deling og arealoverføring. Grensejustering er tillatt. Tilsvarende er det gjort unntak for opprettelse av nye boenheter – Dette er altså ikke tillatt før reguleringsplan foreligger.

Med «tiltak som er unntatt søknadsplikt» menes tiltak etter PBL §§ 20-5, 20-6, 20-7, 20-8 og 20-9.

For andre områder hvor det gjennom reguleringsplan er krav om detaljregulering vil dette kravet fortsatt gjelde.

For større bygge- og anleggstiltak etter PBL § 12-1, 3. avsnitt er det alltid krav om reguleringsplan, uavhengig av arealdelens bestemmelser.

I § 6 om kulturminner, § 16 om offentlig og privat tjenesteyting og § 17 om næring er det også plankrav for enkelte tiltak.

## Fellesbestemmelser

I dette avsnittet har vi samlet de bestemmelsene som ofte er aktuelle i byggesaker – Både i regulerte og uregulerte områder. Ved motstrid mellom disse kommuneplanbestemmelsene og bestemmelser i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanen, er det disse kommuneplanbestemmelsene som gjelder. Det er vedtakstidspunktet for bestemmelsen som er avgjørende. Er reguleringsbestemmelsen blitt endret etter kommuneplanens vedtak, er det den endrede reguleringsbestemmelsen som gjelder.

### § 2 Leke- og uteoppholdsareal - Veiledning

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 4, 5 og 8*

Hensikt med bestemmelsen er å sikre tilfredsstillende leke- og uteoppholdsareal for beboere i området.

Etter første avsnitt gjelder bestemmelsen blant annet ved «vesentlige endringer eller vesentlig utvidelse». Ved vurdering av vesentlighet må det sees hen til formålet og innholdet i bestemmelsen. Selv et lite tiltak kan bli vesentlig dersom det ødelegger for hensikten eller innholdet i bestemmelsen.



For eksempel vil oppsetting av en garasje i et areal egnet for uteopphold bli vesentlig hvis dagens krav til uteoppholdsareal ikke kan opprettholdes.

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Areal avsatt til for eksempel søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold, og skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Andre avsnitt må forstås slik at hver boenhet skal ha tilgang til 20/200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Private terrasser kan ikke tas med i regnestykket ut over 10/100 m<sup>2</sup>. Tilsvarende gjelder for private uteoppholdsareal på bakken.

I siste avsnitt står at ikke overbygd del av terrasser og takterrasser **kan** regnes med i MUA. Hvis det er nok MUA på bakkeplan er det ikke nødvendig å beregne arealet på terrasser.

### § 3 Støy – Veiledning

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr.6*

Hensikten med bestemmelsen er å fremme trivsel og bokvalitet, forebygge helsekonsekvenser av støy, samt ivareta og utvikle gode lydmiljøer og stille områder.

Ved vurdering om et tiltak er «vesentlig endring eller vesentlig utvidelse» må dette vurderes i forhold til hensikten med denne bestemmelsen. Selv et lite tiltak kan være vesentlig hvis det medfører økt støy på støyfølsom bebyggelse. For eksempel kan rivning av et bygg som har stått som en «støyskjerm» for en bolig være en vesentlig endring.

Grenseverdiene for støy i første avsnitt er støynivået utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, eller utenfor soverom om natten – Som vist i tabell 2 under.

Grenseverdiene for støy gjelder kun for støyfølsom bebyggelse – Det er bolig, helsebygg, fritidsbolig, skole og barnehage – Ikke for eksempel for kontor, lager og industri. Bestemmelsen gjelder likevel ved etablering av ny støyende virksomhet som kan medføre støy til støyfølsom bebyggelse.

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)](#) er utgangspunktet for bestemmelsene til kommuneplan. Her defineres

- gul og rød støysone (tabell 1)
- stille side (pkt. 1.2.1)
- støyutredning (pkt. 3.2.1.)

Dette er tabellene det vises til i første avsnitt:

**Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.**

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{5AF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{5AS} \leq 80$ dB			
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og Levening $\leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og Levening $\leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB, $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{5AF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet bør ikke foregå.	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

Støygrensene i andre avsnitt gjelder hele kommunen, hele tiden. De er ikke knyttet opp til en enkel byggesak, men i byggesaken må det om nødvendig sannsynliggjøres at et omsøkt tiltak ikke vil bryte disse støygrensene.

Dette er tabellen det vises til i andre avsnitt:

## 7.5 Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder

Grenseverdier for høyeste innendørs lydnivå i boliger fra utendørs lydkilder i de ulike lydklassene er gitt i Tabell 4, men med unntak av støy fra trafikk i kulverter og tunneler. For støy fra trafikk i kulverter og tunneler gjelder de samme grenseverdier for A-veid maksimalt lydtryknivå som for tekniske installasjoner i 7.4, men uten vurdering av spesielt forstyrrende lavfrekvente komponenter i støyen som er gitt i Tillegg A.

NS 8175:2019

Grenseverdien for A-veid maksimalt lydtryknivå i Tabell 4 gjelder steder med stor trafikk eller annen aktivitet utendørs om natten. Kravet ansees overskredet når det forekommer ti hendelser eller flere med lydnivå over grenseverdien. Et kjøretøy, et tog eller et fly som passerer regnes som én hendelse. Målemetoder er angitt i de ulike målestANDARDENE som det er henvist til i 5.4. Dersom varigheten av en hendelse er lang eller det er spesielt høyt lydnivå fra en hendelse, f.eks. for en togpassering, men antallet støyhendelser er mindre enn ti, bør man likevel vurdere om støyforholdene er tilfredsstillende.

**Tabell 4 – Lydklasser for boliger – Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder**

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse A dB	Klasse B dB	Klasse C dB	Klasse D dB
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24h} \leq$	20	25	30	35
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max} \leq$ natt, kl. 23–07	35	40	45	50

## 7.5 Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder

Grenseverdier for høyeste innendørs lydnivå i boliger fra utendørs lydkilder i de ulike lydklassene er gitt i Tabell 4, men med unntak av støy fra trafikk i kulverter og tunneler. For støy fra trafikk i kulverter og tunneler gjelder de samme grenseverdier for A-veid maksimalt lydtryknivå som for tekniske installasjoner i 7.4, men uten vurdering av spesielt forstyrrende lavfrekvente komponenter i støyen som er gitt i Tillegg A.

### NS 8175:2019

Grenseverdien for A-veid maksimalt lydtryknivå i Tabell 4 gjelder steder med stor trafikk eller annen aktivitet utendørs om natten. Kravet ansees overskredet når det forekommer ti hendelser eller flere med lydnivå over grenseverdien. Et kjøretøy, et tog eller et fly som passerer regnes som én hendelse. Målemetoder er angitt i de ulike målestandardene som det er henvist til i 5.4. Dersom varigheten av en hendelse er lang eller det er spesielt høyt lydnivå fra en hendelse, f.eks. for en togpassering, men antallet støyhendelser er mindre enn ti, bør man likevel vurdere om støyforholdene er tilfredsstillende.

Tabell 4 – Lydklasser for boliger – Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse A dB	Klasse B dB	Klasse C dB	Klasse D dB
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24h} \leq$	20	25	30	35
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max} \leq$ natt, kl. 23-07	35	40	45	50

Det er kun klasse C som er aktuell ifølge bestemmelsen.

Klasse C er definert slik på side 6 i NS 8175: Tilsvarende tilfredsstillende lydforhold for en stor andel av berørte personer. Undersøkelsen om opplevelse av lydforhold i boliger viser at mellom boenheter der grenseverdier for luftlydisolasjon i klasse C oppfylles, vil ca. 90 % være lite eller ikke plaget av luftlydoverføring. For trinnlyd vil tilsvarende andel være ca. 80 %.

Det er viktig å merke seg:

«Grenseverdien for A-veid maksimalt lydtryknivå i Tabell 4 gjelder steder med stor trafikk eller annen aktivitet utendørs om natten. Kravet ansees overskredet når det forekommer ti hendelser eller flere med lydnivå over grenseverdien. Et kjøretøy, et tog eller et fly som passerer regnes som én hendelse»

Det er altså ikke nok at det er noen tilfeller av overskridelse. I tillegg gjelder det utendørs aktivitet om natten – ikke dagen.

Støygrensene i tredje avsnitt gjelder hele kommunen, hele tiden. De er ikke knyttet opp til en enkel byggesak, men i byggesaken må det om nødvendig sannsynliggjøres at anleggsvirksomheten for et omsøkt tiltak ikke vil bryte disse støygrensene. Dette er tabellen det vises til i tredje avsnitt:

**Tabell 4: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.**

Bygningstype	Støykrav på dagtid ( $L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld ( $L_{pAeq4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt ( $L_{pAeq8h}$ 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

For fjerde avsnitt:

I følgende detaljreguleringer er det pr. 1.5.2022 angitt tilleggsbestemmelser om støy som fortsatt skal gjelde:

- Wessel park (planident 0267)
- Gartnerikvartalet (planident 0276)
- S7 og S9 (planident 0277)

Miljødirektoratet har utgitt [en veileder til støyretningslinjene](#) T-1442/2021.

#### § 4 Utendørs belysning - Veiledning

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 6*

Hensikten med bestemmelsen er å redusere lysforurensning.

Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys. Dette er sløsing av energi og kan også ha negative konsekvenser for astronomi, økologi og helse ved at nattehimmelen blir lysere:

- Innen astronomi gjør lysforurensning det vanskeligere å observere himmelen, ettersom lyset fra stjerner og galakser blir svakere sett i forhold til det kunstige lyset.
- Innen økologi kan kunstige lyskilder forvirre dyrs navigasjon og rytme. Lys påvirker også planters vekst.
- Kunstige lyskilder kan også påvirke menneskers helse gjennom å påvirke døgnrytmen.

Bestemmelsen gjelder ikke for veibelysning langs offentlig vei. Her gjelder detaljerte bestemmelser i veinormalen [N100 Veg- og gateutforming](#).

#### § 5 Naturmangfold – Veiledning

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 6*

*Eiketrær*

Hensikten med første avsnitt er å ivareta og legge til rette for gunstig utvikling og rekruttering av hule eiker, slik at artene som er knyttet til hul gammel eik kan beholde eller eventuelt utvikle levedyktige populasjoner.

Bestemmelsen må sees på som en utvidelse av [forskriften om utvalgte naturtyper](#) og [handlingsplan for hule eiker](#) slik at

- diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken
- bestemmelsen gjelder for både sommerek og vinterek
- bestemmelsen gjelder ikke i områder med produktiv skog.

Begrepet «bevares» er både ment at treet ikke tillates hogges, men også at det tas hensyn til treet slik at det får gode leveforhold framover, at det ikke forringes gjennom fjerning av topp og større greiner eller at røtter som ligger tett i dagen får stor belastning. Gjennomtenkt trepleie utført av arborist med hensikt å bevare treet på best mulig måte vil være tillatt. Det finnes tilskuddsmidler for å gjennomføre slikt arbeid.

Det må ikke foretas oppfylling, utgravinger eller drenering rundt slike trær som er til ulempe for trærnes vanntilførsel eller på annen måte – Også utenfor 1 meters grensen utenfor dryppsonen. Dette må blant annet vurderes ved planlegging av byggeprosjer rundt nye bygg. Det vil være positivt å fjerne annen vegetasjon rundt eiketrærne slik at de får mer lys.

Det mulig å søke om dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanen. Villkårene for dispensasjon er svært strenge.

Ved vurdering av om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsen § 5 skal innvilges, vil hensynet til fare for skade på person eller materielle verdier typisk veie tungt. Det vil være naturlig å kreve dokumentasjon for slike argumenter i en søknad til kommunen. Påvirkning på lysinnslipp, løvnedfall eller utsikt vil trolig ikke oppfylle de strenge kravene som må oppfylles for å innvilge en dispensasjon.

Dersom en hel byggetomt ikke kan bebygges i henhold til planens intensjon som følge av begrensningene § 5 setter, vil trolig villkårene for å innvilge en dispensasjon være oppfylt. Dette er aktuelt dersom det ikke er mulig å finne andre plasseringer av lovlig bebyggelse på tomten som følge av vegetasjonen. Det kan for eksempel gis dispensasjon for å fjerne større greiner eller hele trær.

### **Retningslinjer**

**Det kan gis dispensasjon fra § 5 dersom det er fare for skade på person eller materielle verdier. Slik fare må dokumenteres av arborist.**

**Det kan gis dispensasjon fra § 5 når en byggetomt ikke kan bebygges i henhold til intensjonen i en reguleringsplan.**

### *Dammer*

Hensikten med andre avsnitt er å bevare og utvikle bestandene av amfibier i dammene. Som amfibier regnes storsalamander, småsalamander, spissnutefrosk, buttsnutefrosk, damfrosk og nordpadde.

Bestemmelsen gjelder innenfor hensynssone «H560 Dammer» med et eget nummer for hvert område. Vær oppmerksom på at det er flere andre typer hensynssoner H560.

Fysiske tiltak i dammene er ikke tillat, med mindre de inngår i forvaltning av dammen som er positivt for bestandene av amfibier. Det er ikke tillat å fylle eller dumpe noen typer av masser i dammen eller i hensynsonen rundt. Drift som ikke forringer dammens økologiske funksjon, er tillat. Det kan være landbruksdrift som for eksempel vanning og hogst. Utslipp av miljøskadelige stoffer som for eksempel olje, sprøytemidler og kjemikalier er forbudt.

Hensynssonen for dammer ved Ødemørk er etablert for å ta vare på salamandere som skal flyttes fra dammen som planlegges nedbygd ved utvidelsen av Vestby næringspark øst (planident 0293). Vedlikehold av bygninger, stier, vei og parkeringsanlegg ved Ødemørk vil være tillatt så lenge det ikke skader dammenes økosystem. Hele hensynssonen ligger på Vestby kommune sin grunn. Ødemørkveien 144 og skytebanen ligger utenfor hensynssonen.

## § 6 Kulturminner – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 6 og 7

Hensikten med bestemmelsen er å ta vare på kulturminner og kulturlandskap. Eventuell ny bebyggelse og nye anlegg bør underordne seg kulturminnene og kulturlandskapet.

For bevaringsområdene i Son, Hølen og Hvitsten er det forutsatt at det skal utarbeides nye detaljerte områdereguleringer. Når disse reguleringsplanene er på plass, kan antakelig kommuneplanens bestemmelser om kulturminner forenkles vesentlig.

Kulturlandskap, bevaringsverdige bygg og bevaringsområder (Son, Hvitsten og Hølen) er konkret definert i [kommunedelplan for kulturminner](#). Tilsvarende begrep fra reguleringsplaner skal altså ikke benyttes for å tolke kommuneplanens bestemmelser.

Vanlig skjøtsel og vedlikehold, samt nødvendig restaureringsarbeid for å hindre tap av kulturminner er tillatt. Omfattende restaureringsarbeid kan likevel være søknadspliktig. For eksempel vil inngrep i bærende konstruksjoner eller andre konstruksjoner av vesentlig betydning for sikkerheten være søknadspliktig. Er det tvil om et arbeid er søknadspliktig eller ikke, bør bygningsavdelingen kontaktes for avklaring.

Første avsnitt omfatter kulturlandskap. Disse områdene er vist som hensynssoner på kommuneplankartet. Endring av terrengform, tunformasjoner og historiske veifar er eksempler på tiltak som kan berøres av bestemmelsen.

Andre avsnitt omfatter alle bevaringsområder i kulturminneplanen samt eiendommer utenfor disse områdene hvor det i kulturminneplanen er bevaringsverdig bebyggelse.

Tredje avsnitt omfatter all bevaringsverdig bebyggelse.

Fjerde avsnitt gjelder kun bevaringsområder for svært viktige strøk og bebyggelse med svært stor verneverdi.

Femte avsnitt gjelder bebyggelse med verneverdi 2 og 3 innenfor bevaringsområdene. Bestemmelsen åpner for at mindre tiltak er tillatt. Det er tiltak som er under 15 m<sup>2</sup> og som er unntatt fra søknadsplikt. Alle andre tiltak som rivning, tilbygg og påbygg er ikke tillatt. Når det i disse områdene blir laget ny reguleringsplan vil det bli konkret vurdert hvilke tiltak som blir tillatt i dette området.

Sjette avsnitt gjelder bebyggelse med verneverdi 2 og 3 utenfor bevaringsområdene.

I syvende avsnitt er det bestemt at kommuneplanbestemmelsene om kulturminner ikke går foran tilsvarende bestemmelser i detaljreguleringer som er utarbeidet innenfor opprinnelig sentrumsplan. For disse områdene vil det være de detaljerte bestemmelsene i detaljreguleringene som gjelder.

Det er viktig å være klar over at enkelte reguleringsplaner har strengere bestemmelser, flere bevaringsverdige bygg og større bevaringsområder enn det som framkommer av kulturminneplanen. Disse bestemmelsene gjelder fortsatt, i tillegg til bestemmelsene i kommuneplanen. Ved senere endringer av reguleringsplaner bør kulturminneplanen i hovedsak legges til grunn.

## § 7 Overvann – Veiledning

Hjemmel: PBL §§ 11-9 nr. 3

Hensikt med bestemmelsene er å drifte kommunens overvannsnett på en effektiv måte og redusere negative konsekvenser av flom og overvann.

Bestemmelsene gjelder blant annet ved «vesentlige endringer eller utvidelse». Ved vurdering av vesentlighet må det sees hen til formålet og innholdet i bestemmelsen. Selv et lite tiltak kan bli vesentlig dersom det ødelegger for hensikten eller innholdet i bestemmelsen. For eksempel kan hogging av trær bli vesentlig hvis tomtens krav til blågrønn faktor er avhengig av disse trærne.

Overvann bør fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt for å opprettholde vannbalansen. Overvannshåndteringen skal etableres etter tretrinnsstrategien slik det står i bestemmelsen.

Blågrønn faktor er et verktøy som stimulerer til bruk av åpne overvannsløsninger, uten at det stilles konkrete krav til dimensjonering. Bruk av blågrønn faktor bidrar til bruk av naturbaserte løsninger som kan gi sunnere omgivelser, mer biologisk mangfold og mer robust overvannshåndtering. Bevaring av vegetasjon, og da særlig trær og deres rotsone, er sentralt i dette. Se [Veileder blågrønn faktor](#). Vestby kommune benytter Nasjonal standard for blågrønn faktor. Denne standarden må kjøpes. Der finnes det blant annet et regneark for enkelt å beregne blågrønn faktor. Det er nasjonal standard fra vedtakstidspunktet av kommuneplanen som gjelder.

Med sentrumsplanen menes også alle reguleringsplaner som er vedtatt med hjemmel i sentrumsplanen. Med samferdselsanlegg og grøntstruktur menes de områdene som har slikt formål. Det er veiareal, grøntareal langs veier, fortau, sykkelfelt, parker m.m.

Påslipp av overvann til kommunens avløpsnett er søknadspliktig.

Morsa (Vannområdeutvalget for Vannsjø-Hobøl og Hølevassdraget med kystområder) har laget en [veileder for overvannshåndtering](#).

## **§ 8 Forbud mot bekkelukninger – Veiledning**

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 3 og 6*

Hensikten med bestemmelsen er å ta vare på vannforekomstene og allmenne interesser knyttet til den. Lukking av vassdrag skal unngås av hensynet til biologisk mangfold og som ledd i kommunens arbeid med klimatilpasning.

Åpne bekker er viktig for naturmangfold, som landskapselement og som naturlig rensesystem. De er også viktige flomveier og bidrar til å håndtere overvann og dempe flom. Bekkelukninger kan føre til skade på infrastruktur og dyrket mark.

Åpning og lukking av bekker krever konsesjon fra NVE etter vannressursloven.

Eventuell legging av bekk i kulvert under ny vei bør avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

## **§ 9 Parkering - Veiledning**

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 3 og 5 og § 28-7*

Hensikt med bestemmelsen er todelt. For det første skal det sikres nok parkeringsplasser for boliger, slik at parkering av biler ikke skjer langs vei eller andre steder hvor parkering ikke er tilrettelagt. For det andre skal antallet parkeringsplasser begrenses mest mulig og med dette være med på å stimulere til redusert bilbruk generelt.

Som generell hovedregel gjelder denne bestemmelsen foran bestemmelser i eldre reguleringsplaner dersom det er motstrid. Det er likevel fastsatt at avsnittene om parkeringsplasser for bil og sykkel-parkeringsplasser ikke gjelder for enkelte konkrete reguleringsplaner. Blant annet gjelder disse bestemmelsene ikke innenfor detaljreguleringer innenfor opprinnelig utstrekning av sentrumsplanen. Bestemmelsene om frikjøp gjelder for hele kommunen.

Etter første avsnitt gjelder bestemmelsen blant annet ved «vesentlige endring eller vesentlig utvidelse». Ved vurdering av vesentlighet må det sees hen til formålet og innholdet i bestemmelsen. Selv et lite tiltak kan bli vesentlig dersom det påvirker hensikten negativt eller innholdet i bestemmelsen. For eksempel vil et lite drivhus plassert på en parkeringsplass bli vesentlig hvis dagens krav til parkeringsplasser ikke kan tilfredsstilles.



For noen kategorier bebyggelse er det angitt «absolutt antall parkeringsplasser». Det betyr at det skal bygges dette antallet, ikke færre og ikke flere.

Når parkeringskravet er knyttet til antall m<sup>2</sup> BRA skal arealet for hele bebyggelsen eller bruksenheten medregnes. Sekundærareal som for eksempel lager, garderober og tekniske rom skal medregnes. Areal under terreng skal medregnes fullt ut. Arealet til selve parkeringsanlegget og til fiktive etasjeplan i rom med stor høyde, skal ikke medregnes.

Med «årsverk» menes antall årsverk når anlegget drives med fullt belegg. Det forventes at ansvarlig søker beregner et realistisk nivå på antall årsverk som bygget planlegges for.

Med «elev» menes antall elever skolen er dimensjonert for.

Med barnehage menes både privat og offentlig barnehage og familiebarnehage.

[Veinormalen N100](#) har bestemmelser om størrelsen på parkeringsplasser på offentlig vei. Gjennom kommuneplanens bestemmelser blir disse også gjeldende for private parkeringsanlegg.

[Parkeringsforskriften](#) gjelder alle parkeringsplasser som er åpne for alminnelig ferdsel og hvor det samtidig er knyttet vilkår til parkeringen (betaling, tidsbegrensning, reservert forflytningshemmede o.l.). Her settes det blant annet krav om antall og størrelse på parkeringsplasser for forflytningshemmede. Kravet er at det i alminnelighet er ledig plass for forflytningshemmede. For anlegg inntil 50 plasser skal minst 2 plasser reserveres. For anlegg over 50 plasser skal minst 4 % reserveres forflytningshemmede. Statens vegvesen fører tilsyn med denne forskriften.

[Byggteknisk forskrift § 8-8](#) setter krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede. Det skal være tilstrekkelig antall slike plasser. I fellesanlegg i Vestby følger vi i utgangspunktet kravene i parkeringsforskriften. Hvem som kan parkere på parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede følger av [forskrift om parkeringstillatelse for forflytningshemmede](#).

Utvendig areal til biloppstilling går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Ved beregning av grad av utnyttning bruker vi i Vestby 18 m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass. Dette gjelder ikke dersom felles parkeringsanlegg er avsatt som et eget reguleringsformål. Det gjelder heller ikke dersom ordningen med frikjøp av parkeringsplasser er benyttet.

Bestemmelsen i andre avsnitt om at sykkelparkering skal plasseres under tak gjelder ikke for boliger. I kommunestyrets vedtak står det «private boliger» - Dette er tolket til å gjelde alle boliger.

Siste avsnitt om sykkelparkeringsplasser setter krav til innhold m.m. for større fellesanlegg. Når det i bestemmelsen står «fellesanlegg for minst 20 plasser» må det forstås slik at det enten er ett fysisk anlegg eller flere fysiske parkeringsanlegg for ett felles bygg el.l. Det betyr at man ikke kan dele opp krevd sykkelparkeringen i flere fysiske anlegg for å unngå denne bestemmelsen.

#### *Frikjøp av parkeringsplasser for bil*

Hjemmelen for bestemmelsen ligger i [PBL § 28-7](#). Hver gang bestemmelsen benyttes må det fattes et enkeltvedtak om fravikelse av det ellers gjeldende kravet om parkeringsplasser for bil. Det må da vurderes om det er forsvarlig å benytte bestemmelsen og om det for eksempel finnes andre parkeringsplasser som kan benyttes.

De innbetalte midlene kan kun benyttes til utvidelse av eksisterende parkeringsanlegg eller opparbeidelse av nye parkeringsanlegg. Midlene kan ikke benyttes til drift og vedlikehold av eksisterende parkeringsanlegg.

I sentrumsplanen er hovedregelen at frikjøp skal benyttes. I bestemmelsene står det: «Dersom frikjøp ikke benyttes er det absolutte kravet til biloppstillingsplasser 120 % av frikjøpsnormene over.» Bakgrunnen for dette er at parkeringsplassene i et parkeringsanlegg som er åpent for allmenheten vil kunne brukes mer effektivt gjennom døgnet av forskjellige brukere. Samme plassen kan for eksempel

kunne brukes av en boligeier om natten og av en kontorarbeider om dagen og en besøkende til kulturhuset om kvelden.

Når kun noen av plassene skal frikjøpes i Vestby sentrum beregnes det slik:

Ta utgangspunkt i antall plasser etter hovedregelen	Eksempel 25 plasser
Antall plasser som utbygger selv bygger x 120 %	23 x 120 % = 27,6 plasser
- Antall plasser som utbygger ikke bygger	25 - 23 = 2 plasser
= Totalt parkeringskrav	27,6 + 2 = 30 (Avrundes alltid opp)
I dette eksempelet må 7 plasser frikjøpes	30 - 23 = 7

## § 10 Avkjørsler – Veiledning

*Hjemmel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4*

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, miljøet på eiendommene langs veien og framkommelighet langs veien. Samtidig skal eiendommer langs veien sikres nødvendig adkomst hvis det er forsvarlig.

Avkjørsel er en kobling mellom en privat vei og en offentlig vei. Et kryss er derimot en kobling mellom to offentlig veier og omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Det er kommunen som behandler søknader om nye avkjørsler, permanente endringer av en avkjørsel og eventuelle dispensasjon fra denne bestemmelsen selv om det er staten eller fylkeskommunen som er veieier. Veieier skal uttale seg til søknader om avkjørsel. Søknad om midlertidig avkjørsel fra fylkesvei i forbindelse med arbeidsvarslingsplan behandles av fylkeskommunen.

[Forskrift om avkjørsler fra offentlig veg](#) gjelder for alle offentlige veier. Den har blant annet krav til frisikt og utforming av avkjørselen. Forskriften krever også at avkjørsler som regelmessig benyttes til bilkjøring skal ha snuplass utenfor veiarealet. Dette for å unngå rygging ut på og ut fra offentlig vei. Bestemmelsene gjelder for avkjørsler til garasjer, forretning, driftsbygning eller lignende. Kommunen kan for kommunale veier bestemme unntak fra forskriften. For fylkesveier er det fylkeskommunen som har hjemmel for å bestemme unntak.

Veinormalen [N100 Veg- og gateutforming](#) gjelder for alle offentlige veier. Under kapittel 1.4.1 er det en del skal-bestemmelser. Det gjelder geometrisk utforming og siktkrav. Disse samsvarer med kravene i forskrift om avkjørsler fra offentlig vei. Se mer om veinormalen under det innledende kapitlet «Andre bestemmende regler» i denne veilederen.

Forbudet mot nye avkjørsler gjelder ikke der det er vist konkret i reguleringsplan eller der reguleringsplan forutsetter en ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Når en tomt er regulert til bolig eller lignende som krever avkjørsel fra offentlig vei, skal dette i utgangspunktet løses uten dispensasjon fra denne bestemmelsen. For reguleringsplaner som er over 10 år gamle kan det oppstå situasjoner at en hjemmelshaver nekter å avgi grunn etter reguleringsplanen til avkjørsel. Da er det ikke hjemmel i reguleringsplanen til å ekspropriere etter denne. En mulig løsning da vil være å utarbeide en ny reguleringsplan kun for den aktuelle avkjørselen, for på den måten få ekspropriasjonsgrunnlag.

Fradelte tomter som er regulert, men ikke bebygget, skal i utgangspunktet ha fått en avkjørselstillatelse. Utenfor regulerte områder skal det ikke være noen ubebygde tomter som kan bebygges etter kommuneplanen.

## **§ 11 Byggegrense mot vei – Veiledning**

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5*

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidige utbedringer og miljøet på eiendommene langs veien. Samtidig skal eiendommer langs veien kunne utnyttes hensiktsmessig og effektivt.

Avstanden i første avsnitt måles fra midten av veien – På samme måte som i [vegloven kap. V](#). Innenfor reguleringsplaner måles byggegrensen fra midten av regulert vei. I områder som ikke er regulert måles byggegrensen fra midten av eksisterende vei.

Med felles privat vei menes vei som brukes som adkomst for flere eiendommer slik det er beskrevet i veglovens § 54.

Der det i reguleringsplan er fastlagt byggegrense, gjelder reguleringsplanens avstand foran avstanden i første og andre avsnitt. Tredje avsnitt gjelder likevel foran eventuelle andre bestemmelser i reguleringsplaner knyttet til byggegrenser.

Første kulepunkt i andre avsnitt viser til tiltak etter PBL § 20-1 pkt. c, e, f, h og j. Andre kulepunkt gjelder PBL § 20-1 m og matrikkellovens bestemmelser om grensejustering. Tredje kulepunkt gjelder tiltak etter PBL § 20-1 pkt. i og § 20-5. Tredje kulepunkt gjelder ikke for E6 og fylkesveier – Langs disse veiene er det altså ikke tillatt med skilt og reklame og tiltak unntatt fra søknadsplikt, utenfor byggegrensen.

Bestemmelsene om avstand til nabogrense i TEK17 § 4-1 for tiltak som er unntatt søknadsplikt, gjelder.

Det er kommunen som behandler dispensasjon fra byggegrensene selv om det er staten eller fylkeskommunen som er veieier. Veieier skal uttale seg til søknader om dispensasjon. Kommunen kan ikke gi dispensasjon hvis veieier ikke fatter et eget vedtak etter veiloven § 30. Mer informasjon på [Statens vegvesen sine hjemmesider](#).

Med veigrunn i tredje avsnitt skal forstås areal regulert til vei, inklusiv annen veigrunn (grøft/snøopplag). Der veien ikke er regulert må det skjønnsmessig vurderes hvilket areal som normalt ville blitt regulert til veiformål. Normalt kan man legge til grunn kant skulder vei + 1,5 meter til grønft/snøopplag. Kant skulder vei er der grønften begynner. Det er ikke alltid det samme som asfaltkant.

Formuleringen «I tillegg skal det være minst 5,0 meter utenfor veigrunn rett foran garasjeporten» gjelder kun der det er en fysisk garasjeport. Da skal bilen kunne kjøre helt av veien og stoppe foran garasjeporten før denne så åpnes. Det gjelder også hvis det er en fjernstyrt garasjeport.

Husk at det også kreves tillatelse til avkjørsel hvis bil skal kunne kjøre av veien. Da gjelder i tillegg bestemmelsene om avkjørsler.

## **§ 12 Bruksareal under terreng – Veiledning**

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5 og TEK17 § 5.4 andre ledd bokstav a*

TEK17 setter krav om at det i plan skal fastsettes hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting. Hensikten med bestemmelsen er å styre volumet av bebyggelsen over bakkenivå.

Bestemmelsen benyttes både der grad av utnytting angis som bruksareal (BRA) (TEK17 § 5-4) eller prosent bruksareal (%-BRA) (TEK17 § 5-5). Den gjelder både for reguleringsplaner og for bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen gjelder også for eldre reguleringsplaner utarbeidet i samsvar med tidligere byggesaksbestemmelser enn TEK17, også når grad av utnytting er angitt som T-BRA eller TU.

Bestemmelsen gjelder kun ved beregning av bruksareal i forbindelse med beregning av grad av utnyttning. Bestemmelsen gjelder for eksempel ikke ved beregning av bruksareal i forbindelse med utbyggingsavtaler om infrastrukturbidrag.

Se [Veileder for grad av utnyttning](#) og [TEK17 kapittel 5](#)

### **§ 13 Skilt og reklame – Veiledning**

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5*

PBL § 30-3 fastsetter at «Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen.» Hensikten med bestemmelsen er å konkretisere PBL's bestemmelse. Samtidig skal virksomheten på stedet kunne identifisere seg og få mulighet for å reklamere noe for sine produkter og tjenester.

*Virksomhetsskilt* - Utendørs skilt som opplyser om hvilken virksomhet som holder til på et sted. Det kan være et fysisk skilt, oppklebet folie eller lignende. Skiltet kan inneholde skrift, logo, designelementer, logofarger eller lignende. Virksomhetsskilt skal ikke reklamere for et produkt, et varemerke, en tjeneste eller et arrangement.

*Reklame* - Utendørs skilt som reklamerer for et produkt, et varemerke, en tjeneste eller et arrangement. Det kan være et fysisk skilt, oppklebet folie eller lignende. Skiltet kan inneholde skrift, logo, designelementer, logofarger eller lignende.

*Lysskilt* – Direkte eller indirekte belyst eller lysende skilt, lyskasser, fristilte symboler/bokstaver, bilder og andre innretninger.

*Lysreklame* – Direkte eller indirekte belyst eller lysende reklame, lyskasser, symboler, bilder og andre innretninger.

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig etter PBL § 20-1 pkt. i. Som grunnlag for søknad skal det utarbeides en helhetlig skiltplan for en bygning eller område. Skiltplanen skal vise plassering, utførelse, materialbruk, farger, belysning og maksimum størrelse. Endring av navn på virksomheter innenfor vedtatt skiltplan krever ikke særskilt søknad.

I en oppslagstavle for flere virksomheter kan utforming og skrifttyper for den enkelte virksomhet være forskjellig.

## **Uregulerte områder**

Dette avsnittet gir bestemmelser for byggeområder som ikke er regulert i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. I tillegg gjelder de andre bestemmelsene til kommuneplan.

Tiltak i henhold til disse bestemmelsene kan altså gjennomføres uten at det utarbeides reguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke for områder med krav om regulering etter § 1.

### *Mindre tilleggstomter*

I arealdelen er eiendommen der hovedbebyggelsen står, lagt inn som byggeområde. I enkelte tilfeller eier hjemmelshaver flere mindre eiendommer ved siden av hverandre som i praksis fungerer som en eiendom. Disse tilleggstomtene er som regel ikke lagt inn som byggeområde. Søknad om dispensasjon fra arealformålet om å bygge for eksempel en garasje på en slik tilleggstomt kan innvilges med vilkår om at eiendommene slås sammen. I slike tilfeller bør det likevel vurderes om

andre allmenne forhold er til hinder for en slik bygging, for eksempel hindre ferdsel på en sti eller bygging på dyrkbar mark. Det skal ikke gis dispensasjon for bygging av flere bo- eller hytteenheter.

### **Retningslinje**

**Det kan gis dispensasjon for å benytte en mindre ubebygget tomt i LNF som del av en eksisterende bolig- eller hyttetomt dersom tomten i LNF både**

- **sammenføres med byggetomten og**
- **ikke berører dyrka eller dyrkbar mark, registrerte kulturminner, viktige områder for naturmangfold eller hindrer allmenn ferdsel.**

### **§ 14 Boliger – Veiledning**

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 1 og 5*

Hensikten med bestemmelsen er å tillate endringer av eksisterende eneboliger i områder uten reguleringsplan. Også rivning og nybygg er tillatt. Det skal ikke legges til rette for etablering av flere boliger.

Innenfor grønn grense tillates uregulerte tomter å deles. Etter deling skal begge tomtene ha et netto areal på minst 700 m<sup>2</sup>. Netto areal er den delen av tomta som i arealdelen er avsatt til boliger. Kommuneplanens krav til blant annet parkering og leke- og uteoppholdsareal skal dekkes for begge tomtene.

Innenfor grønn grense tillates det flere frittliggende boliger på den delen av tomten som er avsatt til bolig, for eksempel mikrohushus. Sekundærleiligheter tillates også.

Utenfor grønn grense tillates det ikke etablert mer enn en boligbygning per tomt. Garasje, uthus og lignende er tillatt. Det tillates heller ikke flere enn en boenhet per tomt. Etablering av sekundærbolig tillates ikke. Rives en bolig med sekundærleilighet, tillates det kun satt opp en ny enebolig uten sekundærleilighet.

Deling av tomt eller oppdeling av bolig til flere bruksenheter krever reguleringsplan. Ved eventuelt oppstart av en slik reguleringsprosess må det vurderes i hvilken grad kommunen ønsker foreslått tiltak. Dette må blant annet vurderes opp mot kommuneplanens mål og strategier. Hvis tiltaket ikke er ønskelig, kan kommunen stoppe reguleringsprosessen før for mye ressurser brukes på den.

Sammenføyning, arealoverføring og grensejustering som ikke fører til flere boligtomter er tillatt innenfor formålet.

### **§ 15 Hytter – Veiledning**

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 1 og 5*

Hensikten med bestemmelsen er å tillate endringer av eksisterende hytter i områder uten reguleringsplan. Også rivning og nybygging er tillatt. Det skal ikke legges til rette for etablering av flere bruksenheter. Det tillates bare en hytte med alle hovedfunksjoner per eiendom. I tillegg kan det oppføres anneks, uthus, garasje og lignende.

Deling av tomt krever reguleringsplan. Ved eventuelt oppstart av en slik reguleringsprosess må det vurderes i hvilken grad kommunen ønsker foreslått tiltak. Dette må blant annet vurderes opp mot kommuneplanens mål og strategier. Hvis tiltaket ikke er ønskelig, kan kommunen stoppe reguleringsprosessen før for mye ressurser brukes på den.

Sammenføyning, arealoverføring og grensejustering som ikke fører til flere hytter er tillatt innenfor formålet.

Du skal være registrert i folkeregisteret der du bor mesteparten av tiden – Det følger av [folkeregisterloven § 5-1](#) (En person skal registreres med bosted der den har sin overveiende døgnhvile i løpet av enhver tolv månedersperiode).

Det er ikke tillatt å bo fast på en hytte – Det følger av plan- og bygningsloven. Grunnen til dette er at dersom byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som er gitt tillatelse til eller er lovlig bruk av byggverket, er det en søknadspiktig bruksendring. Det følger av pbl. § 20-1 bokstav d og byggesaksforskriften § 2-1 bokstav a. Den faktiske bruken av en hytte til bolig utløser derfor krav om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig, fordi bruken ikke er i tråd med verken tillatelse eller lovlig bruk av bygget. Vestby kommune kan følge opp ulovlig beboelse av hytter etter plan- og bygningslovens bestemmelser. På visse vilkår kan en hytte bruksendres til bolig – Se retningslinje under. I tillegg må også andre krav til bolig følges. Det gjelder blant annet bestemmelser til kommuneplan og relevante krav i byggeteknisk forskrift.

### **Retningslinjer**

**Det kan gis dispensasjon fra arealformålet hytte for omgjøring til helårsbolig dersom eiendommen ligger både**

- mindre enn 2 km med helårs trafiksikker adkomst fra barneskole, barnehage og dagligvarebutikk og
- mindre enn 1 km med helårs trafiksikker adkomst til bussholdeplass med god kollektivdekning og
- i et område som er godt egnet for helårs beboelse

### **§ 16 Offentlig og privat tjenesteyting – Veiledning**

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 1 og 5*

Hensikten med bestemmelsen er å tillate mindre anlegg for offentlig og privat tjenesteyting som ikke er vesentlig til ulempe for nabolaget i områder uten reguleringsplan. Også rivning og nybygg er tillatt. Også nye virksomheter tillates. Dersom det kommer inn søknad om tiltak som kan føre til stor ulempe for nabolaget eller andre forhold, kan kommunen legge ned midlertidig forbud mot tiltak og kreve at området blir regulert.

For bruksendring, bygging av ny eller vesentlig utvidelse av barnehage og helse- eller omsorgsinstitusjon og for deling av tomt er det krav om regulering. Dette er tiltak som kommunen normalt ønsker å vurdere mer konkret i forhold til innhold og plassering. Dette må ofte vurderes opp mot tilsvarende tjenester som kommunen selv yter. En eventuell reguleringsplan vil avklare om kommunen aksepterer denne type virksomhet i området eller deling av tomt. Hvis det er klart i strid med intensjonene i kommuneplanen kan planarbeidet stoppes i oppstartfasen.

Sammenføyning, arealoverføring og grensejustering er tillatt innenfor formålet.

### **§ 17 Næring – Veiledning**

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 1 og 5*

Hensikten med bestemmelsen er å tillate mindre næringsbebyggelse som ikke er vesentlig til ulempe for nabolaget i områder uten reguleringsplan. Også rivning og nybygg er tillatt. Dersom det kommer inn søknad om tiltak som kan føre til stor ulempe for nabolaget eller andre forhold, kan kommunen legge ned midlertidig forbud mot tiltak og kreve at området blir regulert.

For bruksendring, bygging av ny eller vesentlig utvidelse av kontor, hotell/overnatting og bevertning er det krav om regulering før slike tiltak kan etableres. Dette er tiltak som kommunen normalt ønsker etablert i sentrum og nær god kollektivdekning. En eventuell reguleringsplan vil avklare om kommunen aksepterer denne type virksomhet i området. Hvis det er klart i strid med intensjonene i kommuneplanen kan planarbeidet stoppes i oppstartfasen.

Industri, lager, bensinstasjon/veiserviceanlegg og annen næring tillates i disse områdene uten at det er nødvendig med reguleringsplan – Også nye virksomheter.

Forretninger er ikke en del av formålet næring og tillates derfor ikke i disse områdene.

## § 18 Friområder – Veiledning

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5*

Hensikten med bestemmelsen er å tillate tiltak for allmennhetens utøvelse av idrett og friluftsliv i områder uten reguleringsplan.

For FR1 Maritangen og FR2 Rammestranda vil det likevel ikke være tillatt med slike tiltak før området er regulert – Se § 1.

## Landbruks-, natur- og friluftsområder

Dette avsnittet gir bestemmelser for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF). I tillegg gjelder de andre bestemmelsene til kommuneplanen.

## § 19 Landbruks-, natur- og friluftsområder – Veiledning

*Hjemmel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og 7 og 11-11 nr. 1 og 2*

Hensikten med bestemmelsen er å regulere forholdet mellom landbruk, natur og friluftinteressene så langt som PBL åpner for. Forholdet mellom landbruk, natur og friluftsliv vil i stor grad styres av landbrukslovgivningen, naturmangfoldloven, friluftslovgivningen og andre aktuelle lover.

I området kan det oppføres bygninger og iverksette tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk. Det vil si jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I veileder H-2401 [Garden som ressurs](#) avklares det nærmere hva som ligger innenfor LNF-begrepet.

I tillegg vil enkle innretninger for allmennhetens utøvelse av friluftsliv være tillatt. Dette kan være en enkel sti, en liten bru, bål plass eller lignende.

Andre mindre tiltak kan kommunen unnta fra søknadsplikten etter plan- og bygningsloven. Dette må i så fall gjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.

Annen bebyggelse som boliger, hytter og næring er ikke tillatt.

Deling av eiendom som ledd i landbruket er i henhold til planen. [Jordloven](#) §12 om deling gjelder. Fradeling av byggetomter til annet formål enn landbruk vil være i strid med planen.

### Retningslinje

**Det kan gis dispensasjon fra formålet LNF for fradeling av boligtomt dersom**

- **delingen skjer i forbindelse med sammenføring av landbrukseiendommer med felles grense**
- **den nye landbrukseiendommen omfatter eksisterende våningshus**
- **fradelt tomt ikke omfatter dyrka mark, dyrkbar mark eller produktiv skog**
- **fradelt tomt omfatter eksisterende våningshus**
- **det foreligger en tinglyst erklæring om at det ikke tillates nye boligbygninger, oppdeling av bolig til flere bruksenheter eller deling av tomten**

Hensikten med retningslinjen er å tillate større og mer robuste landbrukseiendommer samtidig som eksisterende boligmasse utnyttes. Det åpnes for å skille ut et gårdstun som boligtomt i forbindelse med sammenføring av landbrukseiendommer. Det skal skje uten at det etableres nye boliger eller våningshus. Det blir etablert en større og mer robust landbruksenhet. Alle punktene må følges.

Andre avsnitt gjelder

- antennesystem for mobilt kommunikasjonsnett, som mobiltelefon, nødnett og lignende
- anlegg for navigasjonsmessig bruk. Det gjelder anlegg etter bestemmelser etter havne- og farvannsloven eller luftfartsoven
- anlegg for strømforsyning som bygges etter områdekonsesjon etter energiloven. Dette gjelder strømledninger, jordkabler, nettstasjoner og lignende for fordeling av strøm ut til forbrukerne. Dette er anlegg som er unntatt fra byggesaksbehandling, men som skal forelegges kommunen før etablering.
- fjernvarmerør som bygges etter konsesjon til energiloven. Dette er anlegg som er unntatt fra byggesaksbehandlingen.
- vann- og avløpsanlegg. Det gjelder mindre avløpsanlegg for bebyggelse innenfor eller nær formålsområdet. Se [forskrift om mindre avløpsanlegg i Vestby kommune](#). I tillegg gjelder det offentlige og private vann- og avløpsledninger

Det er ikke plankrav for tiltakene som er opplistet i andre avsnitt.

Inntil innsigelse om LNF er avklart gjelder følgende bestemmelse fra forrige kommuneplan:

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.

Det betyr at det må søkes om dispensasjon dersom det skal gjennomføres andre tiltak enn vann- og avløpsanlegg og tiltaket ikke er en del av LNF formålet.

Fjerde avsnitt gjelder for både tiltak i samsvar med formålet, samt tilleggene som er listet opp i andre avsnitt. Det betyr at det ikke er tillatt med tiltak som legges slik at

- dyrka og dyrkbar mark blir permanent nedbygd. Ledninger i grunnen som ikke forringer bruken av dyrka mark vil være tillatt
- allmenn ferdsel blir hindret. Ferdsel på stier eller i områder som kan brukes til ferdsel etter friluftsløven skal ikke bli hindret
- viktige områder for naturmangfold ikke blir skadet. Dette gjelder områder som er kartlagt som naturtypelokaliteter eller som er viktig for registrerte rødlistearter er. Det gjelder ikke trekkveier for vilt eller fugler tilfeldig registrert

I hensynssone H560 «Bevaring naturmiljø langs vassdrag» gjelder § 21 foran § 19. I

byggeforbudssonen langs vassdrag er det altså byggeforbud i henhold til § 21 selv om tiltakene er i samsvar med bestemmelsene i § 19.

Det er viktig å være oppmerksom på at også § 6 om kulturminner og kulturlandskap gjelder for store deler av dette området.

Etter PBL § 31-3 er følgende tiltak tillatt uten krav om dispensasjon fra plan:

- a) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
- b) reparasjon av byggverk
- c) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Vanlig skjøtsel og vedlikehold, samt reparasjon av lovlig oppsatte bygg og anlegg er tillatt. Vesentlige reparasjoner er søknadspliktig. For eksempel vil inngrep i bærende konstruksjoner eller andre konstruksjoner av vesentlig betydning for sikkerheten være søknadspliktig. Er det tvil om et arbeid er søknadspliktig eller ikke, bør bygningsavdelingen kontaktes for avklaring.



## § 20 Hensynssone sikring over tunell – Veiledning

*Hjemmel: PBL § 11-8 andre ledd bokstav a*

Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at det ikke gjennomføres tiltak som kan skade vei- eller jernbanetunneler.

Alle typer tiltak som det er vist til i bestemmelsen vil være tiltak etter PBL § 1-6. Søknader om dispensasjon må forelegges Statens vegvesen og/eller Bane NOR før behandling.

## Bestemmelser for strandsonen og langs vassdrag

### § 21 Byggeforbud i strandsonen og langs vassdrag – Veiledning

*Hjemmel: PBL §§ 1-8 tredje, fjerde og femte ledd og 11-9 nr. 5 og 6*

Hensikten med bestemmelsen er å sikre tilgjengelighet, friluftsinnteresser, naturmiljø, kulturmiljø, landskap og andre allmenne interesser langs sjø og vassdrag.

Langs sjøen er byggegrense sjø vist på plankartet som en stiplet lys grå linje. Arealformålet innenfor virkeområdet for bestemmelsen langs sjø er i hovedsak «Bruk og vern av sjø og vassdrag», men andre formål finnes også. For virkeområdet langs sjøen er det også lagt inn et bestemmelsesområde på kartet. Det har navnet «Byggeforbud i strandsonen». Bestemmelsesområdet vises på kartet kun med omriss. Når man ber om opplysninger for et punkt, kommer det opp opplysninger om bestemmelsesområdet hvis punktet ligger innenfor området. Tilsvarende får man opplysninger om bestemmelsesområdet når man utfører plananalyse på kartet.

Langs vassdrag gjelder bestemmelsen innenfor hensynssone «H560 Vassdrag». Vær oppmerksom på at det er flere andre typer hensynssoner H560.

I andre avsnitt er det listet opp områder og tiltak som er unntatt fra byggeforbudet på visse vilkår. «Fasadeendringer» er tiltak etter PBL § 20-5 bokstav f. Det er ikke plankrav for tiltakene som er opplistet i andre avsnitt.

I områder med «Bruk og vern av sjø og vassdrag» som grenser til LNF, er alltid byggegrense sjø minst 100 meter fra strandlinjen.

I områder med «Bruk og vern av sjø og vassdrag» som grenser opp til bebyggelse, er byggegrensen noen steder lagt nærmere sjøen enn 100 meter. Det er viktig å være klar over at PBL § 1-8 første avsnitt gjelder for alle områder langs sjøen, uavhengig av arealformål eller byggegrense sjø – «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» Denne bestemmelsen inneholder ingen materiell forbudsregel, men angir de hensyn som særlig skal legges vekt på når man vurderer enkelttiltak i strandsonen i planer og ved dispensasjon fra byggeforbudet.

Det er også viktig å være klar over at mange reguleringsplaner langs sjøen ikke er oppdatert etter kommuneplanens nye byggegrenser sjø. Det er her ekstra viktig å både se på kommuneplan og reguleringsplan. Er det motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplaner går nyeste plan foran eldre plan.

Det foreligger [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#). Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås

I andre avsnitt står det opplistet en del tiltak som likevel kan tillates. I siste setning står det at slike tiltak ikke må hindre ferdsel, være til skade for viktige og svært viktige friluftsområder eller viktige eller svært viktige områder for naturmangfold. Viktige og svært viktige friluftsområder framkommer av kartlagt Friluftsliv – Verdi, i kommunens kartportal. Områder for kartlagt naturmangfold framkommer av kartlagt Natur (DOK) – «Naturtyper etter DN's håndbok» og «Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks». Det må bero på et konkret skjønn i hver enkelt sak om tiltaket er til hinder for ferdsel eller til skade for friluftssinteresser eller naturmangfold.

#### **Retningslinje:**

**For mindre hytter som ligger innenfor byggegrense sjø kan det gis dispensasjon for et mindre tilbygg for bad i forbindelse med tilknytning til nytt avløpsanlegg. Tilbygget skal plasseres lengst bort fra sjøen og ha en størrelse på inntil 6 m<sup>2</sup>. Det gis ikke dispensasjon dersom hytta allerede har et bad. Det gis heller ikke dispensasjon dersom hytta har en størrelse og planløsning hvor et bad kan etableres uten vesentlige konsekvenser for eksisterende bruk av hytta.**

Etter PBL § 31-3 er følgende tiltak tillatt uten krav om dispensasjon fra plan:

- a) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
- b) reparasjon av byggverk
- c) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Vanlig skjøtsel og vedlikehold, samt reparasjon av lovlig oppsatte bygg og anlegg er tillatt. Vesentlige reparasjoner er søknadspliktig. For eksempel vil inngrep i bærende konstruksjoner eller andre konstruksjoner av vesentlig betydning for sikkerheten være søknadspliktig. Er det tvil om et arbeid er søknadspliktig eller ikke, bør bygningsavdelingen kontaktes for avklaring.

Spesielt for tredje avsnitt:

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 6 og vannressurslovens § 11*

Hensikten med avsnittet er å fastsette bredden på vegetasjonsbeltet langs vassdrag som skal bevares etter vannressurslovens § 11. Hensikten med vannressurslovens § 11 er å opprettholde et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

Myndighet for å fritta for kravet om bevaring av kantvegetasjonen og følge opp brudd på bestemmelsen, er lagt til Statsforvalteren. Kommunen skal verken fatte vedtak etter PBL eller vannressursloven i slike saker.

Vannressursloven § 11 fastsetter at «Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.» NVE har utarbeidet en [veileder til vannressursloven](#).

Kantvegetasjon motvirker negative effekter av jordbruk, skogbruk, avrenning av harde flater og andre menneskeskapt påvirkninger. Naturbaserte løsninger som bevaring av vegetasjon langs vassdrag gir økt robusthet mot naturfarer som flom, avrenning og skredhendelser.

Naturmiljøet i kantvegetasjon og flomskogsmark er de mest verdifulle for hekkende fugler og mest artsrike. Organismer knyttet til både vannmiljø og landmiljø vil finne egnede levesteder i dette miljøet.

Det er flere regelverk som styrer kantsonen langs vassdrag. Statsforvalteren har [presisert dette regelverket](#).

Kommuneplanbestemmelsen fastsetter bredden på beltet til 15 meter fra vassdragets middelvannstand. Beltet er 15 meter på hver side av vassdraget. Hva som er tillatt og forbudt følger av vannressurslovens § 11.

Det er viktig å merke seg at vannressursloven § 11 gjelder for alle vassdrag med årssikker vannføring – Vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt. Vannressursloven § 11 gjelder altså for flere vassdrag enn de som er vist med hensynssone på kommuneplankartet. Den fastlagte grensen på 15 meter gjelder for alle vassdrag som omfattes av vannressurslovens § 11.

Vannressursloven § 11 presiserer at det i kantsonen skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte. Planting av produksjonsskog er dermed ikke tillatt. Uttak av ustabil granskog er tillatt.

Dyrka mark som drives innenfor hensynssonen i dag blir ikke berørt av bestemmelsen. Det er likevel ønskelig at det opprettes et belte med kantvegetasjon også på dyrka mark. Nydyrking vil ikke være tillatt.

Den naturlig lauvsuksesjon skal bevares. Hogst kan kun foregå ved forsiktig uttak av enkeltrær på en slik måte at nye stedegne trær vokser opp. En andel livsløpstrær skal settes igjen som leveområder for vedboende insekter og nedbrytere i liggende og stående død ved. Livsløpstre er et tre som av miljøhensyn skal stå igjen ved all skogbehandling, og som skal bli liggende igjen i skogen når det dør. Ved hogging av ustabil granskog skal lauvtrær og bartrær med godt rotfeste settes igjen.

## **§ 22 Naturmangfold i strandsonen og langs vassdrag – Veiledning**

*Hjemmel PBL § 11-9 nr. 6*

Hensikten med første avsnitt er å ta vare på edelløvtrær med tilhørende biologisk mangfold i strandsonen. Denne bestemmelsen gjelder innenfor alle arealformål, også bolig, friområder og småbåthavner.

Bestemmelsen i første avsnitt gjelder for det samme området som § 21.

Edelløvskog er en varmekjær og stormsterk skog som er godt tilpasset fremtidens klima. Som edelløvtrær regnes alm, lind, spisslønn, ask, eik, bøk, svartor og hassel.

Gammel edelløvskog kan være et viktig karbonlager. Områder med edelløvskog har stor verdi for rekreasjon og friluftsliv.

Selje og hassel utgjør de viktigste matkildene for pollinerende insekter som humler og ville bier tidlig på våren når ingen andre planter blomstrer. Selje og hassel er avgjørende for utviklingen av de ville bestandene av pollinatorer.

Begrepet «bevares» er både ment at treet ikke tillates hogges, men også at det tas hensyn til treet slik at det får gode leveforhold framover, at det ikke forringes gjennom fjerning av topp og større greiner eller at røtter som ligger tett i dagen får stor belastning. Gjennomtenkt trepleie utført av arborist med hensikt å bevare treet på best mulig måte vil være tillatt.

Enkeltgrener av hassel kan beskjæres. Minst 10 av de største grenene fra bakken skal tas vare på. De minste buskene som står mindre enn 5 meter fra andre busker kan fjernes.

Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken.

Det må ikke foretas oppfylling, utgravinger eller drenering rundt slike trær som er til ulempe for trærnes vanntilførsel eller på annen måte – Også utenfor 1 meters grensen utenfor dryppsonen.

Det mulig å søke om dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanen. Vilkårene for dispensasjon er svært strenge.

Ved vurdering av om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 22 skal innvilges, vil hensynet til fare for skade på person eller materielle verdier typisk veie tungt. Det vil være naturlig å kreve dokumentasjon for slike argumenter i en søknad til kommunen. Påvirkning på lysinnslipp, løvnedfall eller utsikt vil trolig ikke oppfylle de strenge kravene som må oppfylles for å innvilge en dispensasjon.

## Retningslinjer

**Det kan gis dispensasjon fra § 22 dersom det er fare for skade på person eller materielle verdier. Slik fare må dokumenteres av arborist.**

Hensikten med andre avsnitt er å bevare og utvikle naturtypene som er registrert i området.

Bestemmelsen gjelder innenfor hensynssonen «H560 Naturmiljø» som vises i egenskaper med et eget nummer for hvert område. Vær oppmerksom på at det er flere andre typer hensynssoner H560.

Dette er naturtyper som er kartlagt etter Direktoratet for naturforvaltnings [håndbok 13](#) og [håndbok 19](#) og Natur i Norge (NiN). Alle områdene ligger innenfor arealformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag. Naturtypene favner fra ålegrasenger i sjø til skogtyper på land.

Naturtypene er beskrevet i Miljødirektoratets kartdatabase [Naturbase](#).

Noen naturtyper bevares og utvikles av langvarig menneskelig aktivitet. Disse krever forskjellige grad av skjøtsel. På slåttemark vil det for eksempel være positivt å fjerne trær og busker. Andre naturtyper må stå helt i fred for å bevares. I edelløvskog og gammel barskog er det ikke tillatt å hogge trær som er en del av naturtypen.

Fysiske tiltak i hensynssonen er ikke tillatt, med mindre de inngår i forvaltning av naturtypen. Det er heller ikke tillatt å skade eller fjerne deler av naturtypene. Utslipp av miljøskadelige stoffer som for eksempel olje, sprøytemidler og kjemikalier er forbudt.

## Særlige forhold

### § 23 Utbyggingsavtale – Veiledning

*Hjemmel: PBL §§ 11-9 nr. 2, 17-2 og 17-3*

Hensikten med bestemmelsens første avsnitt er å klargjøre for utbyggere at Vestby kommune kan ha en forventning om at det inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplaner. Dette er kommunens forutsigbarhetsvedtak.

I § 1 er det egne bestemmelser om innholdet i utbyggingsavtale ved gjennomføring av reguleringsplan for boliger på Ramme gård.

I § 29 er det egne bestemmelser om innholdet i utbyggingsavtale ved gjennomføring av reguleringsplanen for IKEA.

### § 24 Avvikssone støy - Veiledning

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 6 og 8*

Hensikten med avvikssonen er å sikre den bymessige utvikling som sentrumsplanen legger opp til. Vestby sentrum er avsatt som prioritert lokal by i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Det legges opp til en vesentlig fortetting med opptil 6.500 nye boliger i Vestby sentrum. For å klare en slik fortetting må det aksepteres at enkelte av de vanlige kravene i forhold til støy reduseres noe.

Bestemmelsen vil kun ha virkning ved utarbeidelse av detaljregulering. Hvordan støyutredningen skal utarbeides er beskrevet i [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)](#).

Avbøtende tiltak kan for eksempel være tiltak på fasade, inneklima eller stille side. Normalt bør det settes krav om at alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom mot stille side.

Når detaljreguleringen er vedtatt er det bestemmelsene der som gjelder ved byggesaksbehandlingen.

## **§ 25 Fjernvarme**

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 3 og 8*

Hensikten med bestemmelsen er å sikre produksjon, overføring, fordeling og bruk av fjernvarme foregår på en samfunnsmessig rasjonell måte.

Nydalen energi AS har konsesjon for fjernvarmeanlegget i kommunen. Konsesjonen er tidligere holdt av Vestby kommune og før det Vestby Fjernvarme AS - med forskjellige eiere. Konsesjonen er revidert flere ganger, og ble overført til kommunen i vedtak av 28.09.2017. Konsesjonen ble overført Nydalen Energi AS 02.05.2022.

Varmesentral og hovedrørnett skal i hovedsak være bygget i samsvar med konsesjonen innen 01.01.2025.

Det er vedtatt en [lokal forskrift i 2009 om tilknytning til fjernvarmeanlegget](#). Den fastsetter at kommunen kan kreve tilknytning til fjernvarmeanlegget.

NVE har utarbeidet en veileder for [Rammer for utbygging og drift av fjernvarme](#).

Bestemmelsen i kommuneplanen setter krav om at det i nye reguleringsplaner innenfor konsesjonsområdet skal vedtas tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget.

Når det gjennom reguleringsplan vedtas tilknytningsplikt for fjernvarme vil konsesjonæren få leveringsplikt til bebyggelsen. Hvis området ennå ikke er tilknyttet fjernvarmeanlegget må konsesjonæren sørge for midlertidig forsyning når bygget tas i bruk.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning ([Se PBL § 27-5](#)). Eksisterende bygg kan knytte seg til etter avtale mellom konsesjonær og byggeier

Anlegg for fjernvarme i samsvar med konsesjon er unntatt fra de fleste byggesaksbestemmelsene. De skal likevel være i samsvar med reguleringsplan og kommuneplan. I LNF-områder er gitt bestemmelser om at fjernvarmerør kan legges på visse vilkår.

## **§ 26 Tilknytning til hytter – Veiledning**

*Hjemmel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og 30-6*

Med hjemmel i PBL § 30 gjøres PBL § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd seg gjeldende også for hytter – Både eksisterende og nye hytter. Det betyr at kommunen kan kreve tilknytning til offentlig vann- og avløpsledning på samme måte og etter samme regler som for boliger.

Denne bestemmelsen gjelder uavhengig om det er en byggesak eller ikke. RO kommunalteknikk har myndighet til å sende ut pålegg om tilknytning.

Ved byggesaksbehandling tilknyttet hytter som ikke er koblet seg til offentlig vann- og avløpsanlegg skal tilknytning av vann- og avløpsanlegg avklares. RO PBG kan kreve at eksisterende bebyggelse blir tilkoblet.

## **§ 27 Turdrag – Veiledning**

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5 og 6*

Hensikten med bestemmelsen er å sikre en hensiktsmessig trase for kyststien gjennom Ramme gård og turveier ved hovedinngangen til Ramme gård slik de er regulert.

Traseen er avmerket på kommuneplankartet som et areal avsatt til turdrag. I all hovedsak skal kyststien følge dagens veitrase på Rammeveien gjennom gården.

Langs traseen kan det også etableres tilhørende anlegg som benker, skilt, informasjonstavler og lignende.

For at driften av gården og hotellet ikke skal vanskeliggjøres vesentlig, bør det inngås en privat avtale om hvordan kyststitraseen også kan benyttes av disse virksomhetene.

Bestemmelsen sier at turstien skal være offentlig. Det betyr at det offentlige i utgangspunktet skal eie grunnen. Som et alternativ kan en evigvarende avtale om bruk av traseen for allmennheten være aktuelt å vurdere.

### **§ 28 Rekkefølgekrav gang- og sykkelveier - Veiledning**

*Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 4*

Hensikten med første avsnitt er å sikre at det ikke blir etablert nye boenheter på Berg før ny gang- og sykkelvei mellom Berg og Pepperstad skog blir opparbeidet eller at utbyggere av boliger blir med på å dekke kostnadene for opparbeidelse av gang- og sykkelveien. Det gjelder nye boenheter innenfor Berg – Reguleringsplan (planident 0003).

Hensikten med andre avsnitt er å sikre at det ikke blir etablert nye boenheter på seks spesifiserte eiendommer i Rødsveien utenfor Sorgenfri før det er etablert en akseptabel gang- og sykkelvei mellom boligene og Erikstadveien. Dette er tomter med hytter i dag som det er aktuelt å bruke til boliger. Trase for gang- og sykkelvei er vist på kommuneplankartet. Denne følger i hovedsak eksisterende gårdsveier, men det siste stykket gjennom skogen til Erikstadveien er kun en sti i dag. Det er ikke tatt stilling til standard på veien.

### **§ 29 IKEA – Veiledning**

*Hjemmel: PBL §§ 11-9 nr. 2 og 5, 11-10 nr. 2, 17-2 og 17-3*

Denne bestemmelsen gjelder innenfor detaljreguleringen for IKEA (planident 0234).

Hensikten med første avsnitt er å sikre at område bygges ut med store forretninger. Det forutsettes at den største forretningen skal være et IKEA-varehus. I tillegg kan det plasseres noen andre større forretninger i området. Mindre forretninger under 3000 m<sup>2</sup> forutsettes plasseres innenfor sentrumsplanen.

Hensikten med andre avsnitt er å klargjøre mer detaljert om kommunens forventninger til en utbyggingsavtale om utbyggingen innenfor området.