

Kommuneplanens arealdel 2023-2034

Kommunestyrets vedtak 19. juni 2023

Forord

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den skal angi hovedtrekkene i bruken av arealene innenfor kommunen.

Arealdelen gir rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. Den angir også hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene.

Arealdelen baserer seg på samfunnsdelen. Der er det angitt hovedmål, delmål og strategier for kommunens utvikling.

Arealdelen består av dette plandokumentet med bestemmelser og et plankart. Arealkart og bestemmelser er juridisk bindende. Enkelte av bestemmelsene gjelder for all utbygging, selv om det også foreligger reguleringsplan.

Oppfølging av samfunnsdelen

Beskrivelsen av oppfølging av samfunnsdelen følger inndelingen i delmål og strategier. Alle strategiene er ikke beskrevet.

Bærekraftig styring

Samfunnsdelens delmål:

Helhetlig planlegging og styring sørger for en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, Vestby kommune og framtidige generasjoner.

Kommunen løser sine oppgaver på en økonomisk bærekraftig måte over tid. Godt kunnskapsgrunnlag og planlegging sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning før beslutninger tas.

Virksomhetsstyring

Samfunnsdelens strategi:

Kommunen skal ha god virksomhetsstyring.

Kommuneplanens arealdel med juridisk bindende kart og bestemmelser er en viktig del av denne virksomhetsstyringen.

Arealdelen legger forholdene til rette for god virksomhetsstyring gjennom

- systematisk oppfølging av samfunnsdelens strategier
- klare og entydige bestemmelser for arealbruken
- entydig plankart som grunnlag for arealforvaltningen

Service og dialog

Samfunnsdelens delmål:

Kommunen har en god dialog med innbyggerne og gir raske og riktige svar på søknader og henvendelser.

På bakgrunn av god dialog har kommunen innsikt i ønsker og behov. I tillegg har innbyggere, næringsliv og organisasjoner god oversikt over hva kommunen kan tilby av tjenester.

Forvaltningsloven, offentlighetsloven og særlovenes frister for svar og behandling følges. Om nødvendig gis det foreløpige svar. Svar og behandlinger er riktige i forhold til regelverket.

Informasjon

Samfunnsdelens strategi:

Innbyggere, næringsliv og frivillige foreninger får, forstår og bruker den informasjonen de trenger.

Det er enkelt å finne informasjon om kommunen. Kommunens hjemmeside er en viktig kanal. I tillegg sender kommunen ut informasjon direkte til aktuelle målgrupper.

Arealdelen legger opp til god informasjon gjennom

- direkte tilsendt informasjon til alle hjemmelshavere i kommunen, lag og foreninger, nabokommuner, regionale og statlige fagmyndigheter
- folkemøter og informasjonsdager
- at kommunens innbyggere, næringsliv, lag og foreninger selv har organisert møter og diskusjoner får å gi tilbakemeldinger
- fortløpende oppdaterte hjemmesider om planprosess
- at vedtatt arealdel er lett tilgjengelig på kommunens hjemmeside

Klarspråk

Samfunnsdelens strategi:

Kommunen skal praktisere klarspråk.

Språket kommunen bruker skal være klart, korrekt og tilpasset målgruppen. Det gjelder på nettsider, dokumenter, skilt og lignende.

Arealdelen legger opp til klarspråk gjennom

- korte, entydige og klare bestemmelser, som også oppfyller juridiske krav
- bruk av veiledning til bestemmelsene for blant annet å forklare bakgrunnen for hver bestemmelse
- bevist bruk av klarspråk ellers

Teknisk infrastruktur

Samfunnsdelens delmål:

Vestby har god teknisk infrastruktur til beste for innbyggere og næringsliv.

Godt utbygd infrastruktur sikrer helse, miljø og sikkerhet. Den gjør også hverdagen enklere.

Veier

Samfunnsdelens strategi:

Veier skal være trafikksikre, ha god framkommelighet og påvirke miljøet i minst mulig grad.

De som ferdes langs veier skal føle seg trygge. Veiene blir vedlikeholdt slik at de har en god framkommelighet året rundt. Natur og miljø langs veiene blir hensyntatt.

Arealdelen legger opp til gode veier gjennom

- at areal for veier er lagt inn på plankart
- klare bestemmelser om byggegrenser
- klare bestemmelser om avkjørsler
- klare bestemmelser om parkering
- nytt E6 kryss til Vestby næringspark
- ny vei mellom ASKO og Vestby Arena

Nytt kryss E6

Nytt kryss på E6 ligger inne i arealdelen. Bakgrunnen for å etablere et nytt kryss er å gi bedre adkomst til Vestby næringspark og avlaste krysset E6 syd i Vestby sentrum. I forhold til dagens situasjon er det vedtatt flere utvidelser av Vestby næringspark, IKEA-varehus og en stor industriutbygging i Våler som vil gi stor vekst i trafikken på Osloveien.

I tillegg kan dette krysset benyttes som adkomst til ny godsterminal på Rustad.

Detaljer som utforming, grunnforhold og tekniske løsninger må avklares gjennom en detaljregulering. Dette arbeidet må skje i nært samarbeid mellom Statens vegvesen og Vestby kommune.

Drikkevann

Samfunnsdelens strategi:

Det skal være nok drikkevann av god kvalitet.

Alle skal ha tilgang til drikkevann med god kvalitet - Enten gjennom offentlig ledningsnett eller private anlegg. Det skal være en god leveringssikkerhet, også mellom nabokommuner.

Mye av kommunens nett for vannforsyning er av eldre årgang. Arbeidet med oppgradering skal fortsette.

Arealdelen legger opp til nok drikkevann gjennom

- avsatt areal til ny hovedvannledning
- bestemmelse om at hytter kan kreves tilknyttet offentlig vannforsyning

Ny hovedvannledning

Det planlegges en ny hovedvannledning fra Moss, gjennom kommunen og til Ås. Bakgrunnen for tiltaket er å sikre kontinuerlig forsyning av drikkevann og også sikre nok drikkevann i forhold til befolkningsveksten i Vestby sentrum.

For første trase fram til Sletta er en reguleringsplan under utarbeidelse. Denne traseen ligger inne i kommuneplanens arealdel.

På sikt er hovedvannledningen planlagt lagt videre nordover via Vestby og videre til Ås kommune. Vurderinger av alternative traseer bør skje før neste rullering av kommuneplan slik at det kan fastsettes der.

Forurensning

Samfunnsdelens strategi:

Forurensning og avfall skal ikke føre til helseskade, gå ut over trivselen eller skade naturen.

Miljøet skal vernes mot forurensning ut fra en samlet vurdering av helse, velferd, naturmiljø og kostnader. Avfall tas hånd om slik at det kan ombrukes eller gjenvinnes - Og det er lite til skade og ulempe. Mye av kommunens avløpsnett er av eldre årgang. Arbeidet med oppgradering skal fortsette.

Arealdelen legger opp redusert forurensning gjennom

- muligheten for å kreve hytter tilkoblet kommunalt avløpsnett
- krav om bevaring av kantvegetasjonen langs viktige vassdrag
- klare bestemmelser om støy

Masseforvaltning

Samfunnsdelens strategi:

Kommunen skal legge forholdene til rette for gjenbruk av overskuddsmasser.

Mange store byggeprosjekter vil gi overskuddsmasser. Minst mulig bør gå til renmassemottak. Avfallshierarkiet bør følges: Reduksjon - Gjenbruk - Gjenvinning - Utfylling – Renmasse-mottak. Det bør

etableres anlegg for mellomlagring av masser før gjenbruk. Det bør også være mulig å rense lett forurensede masser.

Arealdelen legger opp til gjenbruk av overskuddsmasser gjennom

- å legge ut areal for renmassemottak

Renmassemottak avsatt i kommuneplan

Erikstadveien

Området er regulert. Usikker driftsstatus.

Bylterud

Dette anlegget er fullt etter eldre tillatelse.

M1 Haugen

Krav om reguleringsplan.

M2 Galby

Dette området ligger i hovedsak på dyrka mark, men med utfordringer med mye fuktighet. Et mindre renmassemottak her kan også fobedre jordkvaliteten.

M3 Ørebekk

Krav om reguleringsplan.

M4 Krokstrandveien

Krav om reguleringsplan.

M5 Gjølstad

Krav om reguleringsplan.

M6 Grimsrud

Krav om reguleringsplan.

Helgmyren

Dette er ett av de få regulerte og godkjente rennmassemottak i regionen som er i drift i dag. Anlegget blir fylt opp mye raskere enn planlagt og er snart fullt.

M9 Helgmyren syd

Området skal reguleres til mottak av ca. 1.000.000 m³ rene masser. Etterbruken kan være grasproduksjon og husdyrhold. Krav om reguleringsplan.

M10 Sletta

Sletta er regulert for mellomlagring av inert avfall. Det er ikke regulert noe permanent rennmassemottak her.

Skal området benyttes som rennmassemottak krever dette en ny reguleringsplan. I forbindelse med en slik reguleringsplan kan det vurderes en mindre utvidelse av arealet i samsvar med forslag til kommuneplan, som ved en feil ikke ble lagt inn som areal ved høring av planen.

M11 Søndre Ålerød

Krav om reguleringsplan.

Boliger og tettsteder

Samfunnsdelens delmål:

I Vestby er det gode bomiljøer med attraktive møteplasser. Minst 80 % av boligbyggingen skjer i Vestby sentrum. Nye innbyggere skal føle seg hjemme og trives i Vestby.

Utbyggingen i Vestby sentrum skjer innenfor grønn grense som omfatter sentrum, Sole Skog og deler av småhusbebyggelsen rundt. Sentrumsplanen gjennomføres med bymessig fortetting.

Vestby sentrum

Samfunnsdelens strategi:

Vestby sentrum utvikles etter sentrumsplanen. Forholdene legges til rette for aktivitet. Det skal jobbes for gode sosiale møteplasser.

Boliger og næringslokaler bygges av private aktører. Kommunen bygger teknisk infrastruktur som veier, vann- og avløp, søppelsug, fjernvarme, torg og friområder. Dette finansieres med tilskudd fra utbyggere gjennom plankrav og utbyggingsavtaler.

Innbyggere, handel, kultur og tjenestetilbud skal fylle sentrum med aktivitet. I en oppstartfase er det nødvendig at kommunen yter en ekstra innsats for tilbud og aktiviteter.

Kulturkvartalet, grøntområder i sentrum og samarbeid med frivilligheten er viktige faktorer for arbeidet med gode sosiale møteplasser.

Arealdelen legger opp til videre utvikling av Vestby sentrum gjennom

- videreføring av arealbruken i sentrumsplanen
- fastsatt avvikssone for støy i Vestby sentrum slik at regulering av boliger blir enklere
- fastsatt bestemmelser om at nye reguleringsplaner i sentrum skal kreve tilknytningsplikt for fjernvarme
- redusere kravene til uteoppholdsareal
- legge begrensninger på boligbyggingen utenfor grønn grense slik at en større andel boliger blir bygget i sentrum
- beholde IKEA-jordet til varehus i gangavstand til sentrum og sette krav til utbyggingen der
- krav om beløp for frikjøp av parkeringsplass

Innenfor grønn grense rundt Vestby sentrum kan det bygges opp mot 8.500 nye boliger.

Boligreserver i Vestby sentrum		
Område	Boligreserve	Merknad
Gartneritaket	491	Vedtatt detaljregulering. Første etappe under utbygging
S5 Hersleth	24	Avventer reguleringsforslag
S7 - S9	36	Vedtatt detaljregulering
S11/S21 Grønnsakshandleren/Mølla	200	Avventer reguleringsforslag
S8 Vestby kommune	75	Planarbeid kunngjort oppstartet
B5 Gamle Vestby skole	180	Oppstartmøte for regulering gjennomført
S24/BT1 Tryggbo Nordby	407	Detaljregulering har vært på høring
S12 JI-bygg	50	Avventer reguleringsforslag
S13 Bane NOR	200	
S22 Berntzen	45	
S1	70	
S19	500	

Kommuneplanens arealdel 2023-2034

S17/S18/S10 Coop Møllestrøket	640	Detaljregulering har vært på høring
B/T2	40	Planinitiativ innlevert. Ikke del av Wessel hage
B1 JI-bygg	126	Planinitiativ innlevert
S14 Fredensborg	150	
S16 Vestby kommune	110	
B6	400	Planinitiativ innlevert
S20	600	
B9 Vestby storsenter	180	
B8 Schau	425	
B10 Umi eiendom	450	
B11 Vestby kommune	150	
B13 Monter	600	
B12 Vestby stadioen	630	
B14 Grusbanen videregående skole	125	
Vestbyhagen	230	
Randemjordet	8	
Randem/Støttumveien småhus	10	
Sole skog IV B6 og B7	120	
Sole skog B12 og B13	500	
Grøstad/Sole småhus	40	
Andre områder innenfor grønn grense	1158	
Boligreserve innenfor sentrum totalt	8970	
Boligreserve = Anslag fra en utbygger, eller i forhold til maksimal BRA og snitt på boliger på 80 m ² . Ved sentrumsformål 80 % boliger.		

Gange, sykkel og kollektivtrafikk

Samfunnsdelens strategi:

Framtidig trafikkvekst i Vestby sentrum skal tas med gange, sykkel og kollektivtrafikk. Kommunen skal arbeide for å bedre kollektivtilbudet langs dagens etablerte traseer - Særlig inn mot Vestby sentrum.

Klimautslipp, støy og forurensning skal reduseres. Biltrafikken i sentrum skal ikke øke ut over dagens nivå, selv om det bygges flere boliger. Mer gange og sykkel i hverdagen vil også bidra til bedre folkehelse. Noe ny virksomhet utenfor Vestby sentrum kan medføre økt biltrafikk.

Arbeidet for å bedre kollektivtrafikken skal rettes mot Ruter. I tillegg skal det tilrettelegges for å bedre traseer for buss og overgang til bane/sykkel/bil. Ny godsterminal vil på sikt føre til overgang av godstrafikk fra vei til bane.

Arealdelen legger opp til økt gange, sykkel og kollektivtransport gjennom

- avsette areal til gang- og sykkelveier
- bestemmelser om krav til sykkelparkering både hjemme, på jobb og i butikken
- prioritere utbygging av gang- og sykkelveier
- fastsette rekkefølgekrav for gang- og sykkelvei Berg - Pepperstad

Gang- og sykkelveier

Plankartet åpner for at en rekke nye gang- og sykkelveier kan opparbeides. Dette kan være alt fra helårs gang- og sykkelveier med lys og asfalt til tilrettelegging av eksisterende stier og veier.

Pepperstad skog - Vestby sentrum

Dette gjelder strekningen langs Erikstadveien fra Vestby kirke til Risilveien. I fylkeskommunens handlingsprogram for samferdsel 2022-2025 er dette den eneste strekningen i Vestby som ligger inne, men kun med mulighet som planleggingsprosjekt i perioden. Denne strekningen er også aktuell for midler fra Oslopakke 3. Gående og syklende må i dag følge kjørevei uten sikring gjennom Krusebyen.

GS3 Berg - Pepperstad

Dette gjelder strekningen langs Erikstadveien fra Berg til Pepperstad. Kommunen har i lengre tid arbeidet med en reguleringsplan for denne strekningen. Den ligger nå inne med trase på østsiden av Erikstadveien.

Pepperstad skog - Vestby næringspark

Traseen skal gi bedre sykkelforbindelse mellom Pepperstad skog og Vestby næringspark. Strekningen følger i hovedsak private veier. Det kan være behov for opprustning av enkelte strekninger. Det forutsettes avtaler med aktuelle grunneiere eller veilag. For deler av strekningen er det rekkefølgekrav knyttet opp mot omgjøring av hytter til boliger.

Prioritering av gang- og sykkelveiprosjekter

Fylkeskommunale gang- og sykkelveier

Tabellen viser kommunens prioritering av gang- og sykkelveier som forutsettes finansiert og bygget av fylkeskommunen.

Prioritet	Vei	Strekning	Merknad
1	FV 1356 Erikstadveien	Vestby kirke - Risilveien	Er regulert i eldre plan. Trenger detaljplan.
2	FV 1356 Erikstadveien	GS3 Berg - Pepperstad	Ligger som rekkefølgekrav i kommuneplan. Finansieres gjennom refusjon og med fylkeskommunale eller kommunale midler. Traseen er under regulering.
3	FV1357 Osloveien	GS4 Vestby sentrum - Vestby næringspark	Del av nasjonal sykkelrute 1. Store deler av traseen går i dag på kjørevei. Krav om reguleringsplan.
4	FV1058 Brevikveien	GS5 Ishusveien - Store Brevikvei	Gående og syklende må idag følge kjørevei gjennom Brevik. Traseen er under regulering - Forventer å bli ferdig med planen i 2023.
5	FV1363 Hvitsteneveien	Hvitsten torg - Innfartsparkeringsplass	Gående og syklende må i dag følge hovedveien som er smal og har særlig om sommeren en del trafikk. Fortau og gang- og sykkelvei er regulert i gammel reguleringsplan. Arbeidet med ny områderegulering har startet.
6	FV151 Hobølveien	Såner - Gamle Hobølvei	Gående og syklende må i dag følge hovedveien med 80-sone og mye trafikk. Er regulert i ny plan.

Kommunale gang- og sykkelveier

Tabellen viser prioritering av gang- og sykkelveier som forutsettes bygget av kommunen. Kommunen vil også helt eller delvis finansiere disse prosjektene.

Prioritet	Vei	Strekning	Merknad
1	Flere veier i Vestby sentrum	Flere strekninger	Gang og sykkeltiltak innenfor Vestby sentrumsplan. Finansieres dels med kommunale midler og dels med midler fra privat utbygging - Gjennom plankrav og utbyggingsavtaler. De fleste av veiene her er fylkesveier. Det forutsettes at også fylkeskommunen blir med på finansieringen.
2	Snarvei	Sletta - Store Brevik vei	Gjennom skogen. Delvis på gårdsveien til Brevikbråten. Blir regulert i ny reguleringsplan for hovevannforsyning.
3	Snarvei	Pepperstad skog - Vestby næringspark	Følger private gårdsveier og en kortere sti. Skilting og enklere opparbeidelse. Avsatt på kommuneplankartet. Forutsetter avtaler med grunneiere. Forutsetter privat finansiering på siste strekning mot Erikstadveien (se under).
4	Snarvei	Storgata ved Kleiva - Skoleveien ved gamle Son skole	Regulert snarvei. En stor del av traseen eid av Vestby kommune. Adkomst til statlig sikret friluftsområde.
5	Snarvei	Rundkjøringen Brevikveien - Tønnesveien	Regulert snarvei til Skutebugen badeplass. I hovedsak skilt ut som egen eiendom.
6	Snarvei	Skoleveien - Storgata ved Thornegården	Regulert snarvei. I hovedsak eid av Vestby kommune.
7	Snarvei	Brevikveien - Brevikbukta	Regulert snarvei til Brevikbukta badeplass.
8	Snarvei	Skakken - Krom skole	Reguleres og bygges i forbindelse med ny skole på Krom.

Privatfinansierte gang- og sykkelveier

Tabellen viser gang- og sykkelveier som forutsettes bygget av private utbyggere. Disse vil bli bygget som del av et utbyggingsområde. Av den grunn er det ingen prioritering av disse.

Vei	Strekning	Merknad
Kjøvangveien	Kolåsveien - Son golfbane	Ligger som rekkefølgekrav i reguleringsplan for Boliger Son golfbane. Boligene som er bygd får ikke ferdigattest før veien er bygd. Mindre

		endring av reguleringsplanen er gjennomført i 2023 før etablering.
FV1356 Kolåsveien	Kjøvangveien - Mørk	Ligger som rekkefølgekrav i områderegulering for Kolås.
Sole alle og Solerunden	Flere strekninger og snarveier.	Ligger som rekkefølgekrav i reguleringsplan for Sole Skog IV. Blir løpende bygd etterhvert som boligfeltet utvides.
FV1365 Hvitstenveien	Vestby kirke - Pepperstad skog nord	Ligger som rekkefølgekrav i siste detaljregulering Pepperstad skog nord.
Kjøvangveien	Stamnesbekken - Stamnestjern	Ligger som rekkefølgekrav i reguleringsplan for Son golfbane.
FV1360 Kroerveien	Grusbanen - Mjølnervei	Flere ubebygde boligområder er aktuelle for å finansiere denne veien. Må avklares gjennom detaljreguleringer.
Snarvei	Sorgenfri - Erikstadveien	Rekkefølgekrav i kommuneplanen for bruksendring av 6 boliger ved Sorgenfri.

Beboelse i hytteområder

Samfunnsdelens strategi:

Kommunen skal arbeide for å redusere beboelse i hytteområder.

Færrest mulig skal bo i områder og bebyggelse som ikke er beregnet til helårs beboelse. Kommunen skal sørge for planlegging og tilrettelegging av hytteområder som skal gjøres om til helårsbebyggelse. For andre hytteområder skal kommunen informere om lover, regler og muligheter for hjelp til å flytte fra slike områder. Ved omsetting av slike eiendommer skal kommunen informere om regelverket.

Arealdelen legger opp til redusert beboelse i hytteområder gjennom

- å legge ut Damåsen som et nytt boligområde
- åpne for omgjøring av andre områder hvor forholdene ligger til rette for boligbygging og er i samsvar med kommunens mål
- fortsatt omgjøring til boliger i tidligere hytteområder som allerede er regulert til boliger

B2 Damåsen

Det er ca. 125 hytter på store tomter i området i dag. I dag bor det ca. 56 personer i området. Det må utarbeides en kommunal områderegulering for hele område før enkelttomter omgjøres. Størrelse på tomter og omfanget av en slik utbygging må avklares. Dagens adkomstvei er bratt. Ny adkomst til Damåsen utredes gjennom reguleringsarbeidet.

B10 Smørbekksvingen

Området består i dag av i underkant av 20 hytter og to boliger. Det er registrert 32 beboere i området. 7 hytter er bebodd. Det er krav om regulering før bruksendring/nybygging. Det er rekkefølgekrav om bygging av gang- og sykkelvei fram til området.

Andre mindre hytteområder

På Stensli bor det ca. 7 personer i 12 hytter i dag. Adkomsten forutsettes å løses som privat vei. Her kan hytter bruksendres eller nye boliger bygges uten krav om regulering.

I Rødsveien utenfor Sorgenfri bor det ca. 17 personer i 4 hytter. Her er det et rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei. Deretter kan hytter bruksendres eller nye boliger bygges uten krav om regulering.

På 6 hytter på Bylterud bor det 7 personer. Adkomsten forutsettes å løses som privat vei. Her kan hytter bruksendres eller nye boliger bygges uten krav om regulering.

I tillegg er det andre enkelt hytter som kan bruksendres til bolig uten regulering.

Andre tettsteder

Samfunnsdelens strategi:

I tillegg til Vestby sentrum skal etablerte tettsteder med god kollektivdekning utvikles.

Son, Brevik, Hølen og Pepperstad skog har god kollektivdekning. Disse stedene kan utvikles med de 20 % av boligbyggingen som kan skje utenfor Vestby sentrum.

Hytter som har under 2 km trafiksikker vei til skole, barnehage og butikk og mindre enn 1 km trafiksikker vei til bussholdeplass med god dekning, kan gjøres om til boliger hvis forholdene ellers for et godt boligmiljø finnes.

Arealdelen legger opp til moderat utvikling i eksisterende tettsteder med god kollektivdekning gjennom

- gjeldende reguleringsplaner for boligbygging fortsatt gjelder
- redusert utbygging i Hvitsten som ikke har god kollektivdekning
- åpne opp for at enkelte hytteområder kan gjøres om til boliger
- forenkle saksbehandlingen for uregulerte boligområder

Hvitsten

I Hvitsten aksepteres det noe boligbygging for å rydde opp i ulovlig beboelse av hytter og for å unngå at endringen fra dagens reguleringsplan skal bli for stor. Ved å innføre forbud mot deling, kun en bolig på

Kommuneplanens arealdel 2023-2034

hver tomt over 600 m², større begrensninger i strandsonen og fjerne noen enkelt-tomter vil boligreserven kunne reduseres fra 650 til ca. 180. Detaljer bør avklares gjennom en områderegulering.

Utenfor grønn grense rundt Vestby sentrum kan det bygges i overkant av 2.000 boliger.

Boligreserve utenfor sentrum					
	Total bolig- reserve	Ubebygde tomter	Omgjøring hytter	Sekundær- bolig	Merknad
Randem/Verpet/Åsveien	17	11	0	6	
Sorgenfri	45	29	1	15	
Bjerkeskaug	5	2	1	2	
<i>Vestby skolekrets utenfor grønn grense</i>	<i>66</i>	<i>42</i>	<i>2</i>	<i>22</i>	
Pepperstad nord	139	139	0	-	
Pepperstadkollen	118	118	0	-	
Krusebyen	35	23	0	12	
Hvitsten	180	80	100		
Berg	119	67	12	40	
Berg nytt felt	12	12			
<i>Bjørlien skolekrets</i>	<i>590</i>	<i>427</i>	<i>112</i>	<i>12</i>	
Hølen	182	117	4	61	
Bruer/Brandstad	24	14	2	8	
Bruer/Brandstad	3	2		1	Uregulert
<i>Hølen skolekrets</i>	<i>209</i>	<i>133</i>	<i>6</i>	<i>70</i>	

Kommuneplanens arealdel 2023-2034

Son indre	38	19	6	13	
Son ytre	105	48	22	35	
Kolås	155	85	70	-	Under regulering
Saltbuveien/Ørajordet	60	54	6	-	Under regulering
Alicenborg	35	35	-	-	Under regulering
Nordre Labo	8	5	-	3	
Labo	36	14	10	12	
Strømbråtenfeltet	6	3	1	2	
Skoglundkollen	89	45	14	30	
Brevikmyra	6	4	0	2	
Tønnesmarka	125	45	38	42	
<i>Son skolekrets</i>	<i>661</i>	<i>357</i>	<i>167</i>	<i>137</i>	
Furustubben	26	8	9	9	
Søndre Brevik m/båthavn	179	67	52	60	
Store Brevik	68	68	-	-	
Liaveien	9	5	1	3	
Gartnerveien/Eikeliveien	19	11	8	-	Uregulert
Damåsen	250		250		
<i>Brevik skolekrets</i>	<i>550</i>	<i>159</i>	<i>320</i>	<i>71</i>	
<i>Boligreserve utenfor sentrum totalt</i>	<i>2088</i>	<i>1130</i>	<i>607</i>	<i>311</i>	
<p>Kolonnen "Ubebygde tomter" omfatter også deling og grensejusteringer. Kolonnen sekundærbolig forutsetter at 50 % av nye boliger velger å bygge en sekundærbolig hvis reguleringsplanen åpner for det.</p>					

Klima og natur

Samfunnsdelens delmål:

I Vestby reduseres klimagassutslippene. Natur- og kulturmiljøet blir bevart.

Verden har store utfordringer med å stanse både klimaendringene og tap av naturmangfoldet. Vestby bidrar innenfor egen kommune.

Klima

Samfunnsdelens strategi:

Utslippene av klimagasser skal reduseres. I 2030 er utslippene redusert med 40 % i forhold til 1990. I 2050 er Vestby et lavutslippssamfunn.

Vestby kommune skal bidra til å nå de nasjonale målene om reduksjon av klimagassutslipp - Både i egen organisasjon og i kommunen som helhet. Utslipp fra gjennomgangstrafikk på E6 og skipstrafikk er store poster som kommunen vanskelig kan påvirke.

Arealdelen legger opp til reduserte klimautslipp gjennom

- flere boliger i Vestby sentrum med gangavstand til tog
- færre boliger på steder uten gang- og sykkelavstand til viktige funksjoner og bussholdeplass med god dekning
- bedre kollektivtrafikk
- bedre gang- og sykkelveier
- godsterminal for å få mer godstransport over fra vei til bane
- god dekning med lokale arbeidsplasser
- godt tilrettelagt for lokale opplevelser og fritidsaktiviteter

Naturmangfold

Samfunnsdelens strategi:

Naturens mangfold og økologiske prosesser skal tas vare på gjennom bærekraftig bruk og vern.

Økosystemene skal ha god tilstand og levere økosystemtjenester som CO₂-opptak, flomdemping og pollinering. Utsatte arter og naturtyper tas vare på for kommende generasjoner.

Arealdelen legger opp til bevaring av naturmangfold gjennom

- hensynssoner med bestemmelser for naturmiljø langs vassdrag
- bestemmelser om bevaring av varmekjære trær langs strandsonen
- hensynssoner med bestemmelser for kartlagte naturtyper langs strandsonen
- bestemmelser om større eiketrær
- hensynssoner med bestemmelser for dammer med omkringliggende areal med amfibier

Vannmiljø

Samfunnsdelens strategi:

Kommunens vassdrag skal få god vannkvalitet og god økologisk tilstand. Oslofjorden skal få god miljøtilstand.

Reduserte utslipp fra boliger og landbruket skal være med på å nå målene i vannforskriften og tiltaksplanen for Oslofjorden. Oslofjorden skal bli ren, rik og tilgjengelig for alle.

Arealdelen legger opp til godt vannmiljø gjennom

- bestemmelser om bevaring av kantvegetasjonen langs vassdrag
- forbud mot bekkelukninger
- bestemmelser om blågrønn faktor ved utbygging
- bestemmelser om håndtere overvann etter tretrinnsstrategien

Dyrka mark

Samfunnsdelens strategi:

Vestby kommune skal føre en streng praksis for å unngå nedbygging av dyrka og dyrkbar mark.

Ved planlegging og forvaltning skal det legges vekt på at dyrka og dyrkbar mark ikke nedbygges. Det gjelder også tiltak som vanskeliggjør effektiv drift av matjorda. Der viktige samfunnsmessige tiltak likevel må gå foran jordvern, skal det utarbeides matjord-planer som sikrer flytting av jorda.

Arealdelen legger opp til bevaring og forbedring av dyrka mark gjennom

- bestemmelser om at tiltak i LNF-områder ikke skal forringe dyrka eller dyrebar mark
- begrense nedbygging av viktige områder. Kun viktige samfunnsinteresser går foran jordvern
- krav om jordflytting ved utbygging av IKEA-jordet
- mange tidligere omdisponerte områder tilbakeføres til LNF
- å utnytte rennmassedeponier til å forbedre eller etablere områder med dyrka mark

Kommunen har en godt innarbeidet praksis med å kreve matjordplan der dyrka mark blir berørt gjennom utbygging.

Kulturminnevern

Samfunnsdelens strategi:

Kulturminner skal tas vare på for å synliggjøre Vestbys kvaliteter og tydeliggjøre kommunens kulturprofil, identitet og tilhørighet.

Kulturminner og kulturlandskap blir tatt vare på av private eiere, foreninger og kommunen. De har en kunnskapsverdi, opplevelsesverdi og bruksverdi. Kommunen har en forholdsvis god oversikt over viktige kulturminner.

Arealdelen legger opp til bevaring av kulturminner gjennom

- strenge bestemmelser om kulturminnevern som en oppfølging av kulturminneplanen
- avsette hensynssoner for kulturlandskap
- klare bestemmelser for skilt og reklame

Samfunnssikkerhet

Samfunnsdelens delmål:

Kommunen er forberedt på å beskytte liv, helse, materielle verdier og kritisk infrastruktur ved uønskede hendelser i fremtid.

Gjennom beredskapsplaner, reserveløsninger og tiltak er kommunen godt forberedt på de hendelsene som er beskrevet i kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er politiet som har ansvar for å beskytte liv og helse i fremtid.

Kvikkleire

Samfunnsdelens strategi:

Arbeidet med å kartlegge og forebygge kvikkleireskred skal fortsette.

Den enkelte utbygger og grunneier er selv ansvarlig for byggegrunn rundt egen eiendom. Gjennom byggesaksbehandling er søker ansvarlig for vurdering av byggegrunnen. For enkelte områder vil kommunen kartlegge og hjelpe til med sikring av ustabil byggegrunn.

Arealdelen legger opp til økt fokus på faren for kvikkleireskred gjennom

- kartlagte kvikkleireområder
- hensynssoner for kvikkleireområder
- hensynssoner for områder med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire
- veiledning omkring faren for kvikkleireskred og regelverket rundt dette

Overvann

Samfunnsdelens strategi:

Kommunen skal sørge for at det etableres lokale og naturbaserte overvannsløsninger som er dimensjonert for framtidens klima.

Klimaendringer og utbygging med harde flater fører til utfordringer. Det kan bli mer overvann, mer fremmedvann til avløpsanlegg, økt erosjon, flom og skred. Gjennom planlegging og byggesaksbehandling skal forebyggende og avbøtende tiltak planlegges. Tretrinnsstrategien skal følges: 1) Infiltrasjon av små nedbørsmengder, 2) Fordrøyning av større nedbørsmengder og 3) Sikre flomveier ved ekstreme nedbørsmengder.

Arealdelen legger opp til å forebygge utfordringene med overvann gjennom

- bestemmelser om blågrønn faktor ved utbygging
- bestemmelser om å håndtere overvann gjennom tretrinnsstrategien

Barnehage og skole

Samfunnsdelens delmål:

Alle barn og unge i Vestby har et inkluderende skole- og barnehagemiljø ut fra den enkeltes forutsetninger.

Barnehagene og skolene bygger trygge relasjoner mellom barn og voksne og har gode læringsmiljøer.

Barnehage

Samfunnsdelens strategi:

Barnehagene bidrar til omsorg, lek og læring i et inkluderende miljø ut fra barnas ulike forutsetninger.

Kommune sikrer et mangfoldig tilbud som inkluderer alle. Det er nok barnehager i forhold til behov. Kompetente ansatte arbeider med tilrettelegginger hos det enkelte barn.

Arealdelen legger opp til nok og bedre barnehager gjennom

- avsatt areal til ny barnehage på Sole skog (TJ1)
- avsatt areal til ny barnehage på Pepperstad skog (TJ2)
- sikre nærområdene rundt barnehagene
- sikre adkomsten til barnehagene
- sørge for at nye boliger ikke bygges for langt fra eksisterende barnehager

Skole

Samfunnsdelens strategi:

Skolene har høy kvalitet og har gode læringsmiljøer.

Skolene legger til rette for praktisk tilnærming til fagene og økt fysisk aktivitet. Det legges vekt på samskappingsprosjekter.

Arealdelen legger opp til nok og gode skoler gjennom

- avsatt areal til ny skole på Krom
- sikre nærområdene rundt skolene
- sikre adkomsten til skolene
- sørge for at nye boliger ikke bygges for langt fra eksisterende skoler

Folkehelse

Samfunnsdelens delmål:

I Vestby har vi en utvikling som fremmer folkehelsen og utjevner sosiale helseforskjeller.

Kommunen fremmer befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse.

Nærmiljø og friluftsliv

Samfunnsdelens strategi:

Alle skal ha tilgang til trygge møteplasser, kulturtilbud, idrettsanlegg og friluftsområder.

Det skal være gode nærmiljø tilpasset mennesker i ulik alder, livsfaser, interesser og forutsetninger. Det skal være stier, turveier og snarveier i og mellom boligområder og ut til aktivitetsanlegg og friluftsområder.

Aktiv bruk av naturen gir gode opplevelser og bedrer folkehelsen - Både for de som ønsker tilrettelagte ferdselsårer og de som ønsker mer uberørte områder.

Arealdelen legger opp for tilrettelegging nærmiljø og friluftsliv gjennom

- bestemmelser om leke- og uteoppholdsareal
- hensynssone for friluftsliv
- nye gang- og sykkelveier avsatt i kart
- prioritering av nye gang- og sykkelveier

Strandsonen

Samfunnsdelens strategi:

Kommunen skal arbeide for å ta vare på natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen.

Kommunen skal følge opp sin strenge praksis for å unngå bygging i strandsonen. Ulovlige tiltak og sjikanøse stengsler skal følges opp og fjernes. Noen friområder i strandsonen skal sikres som nye statlig sikrede friluftsområder. Eksisterende friområder skal holdes vedlike. Resten av strandsonen skal være uten tilrettelegging.

Arealdelen legger opp til bruk og sikring av strandsonen gjennom

- byggeforbud i 100 metersbeltet
- nye friområder
- strenge bestemmelser i strandsonen
- sikring av kyststien gjennom Ramme gård

Oversikt over alle friområder i strandsonen avsatt i kommuneplan - Fra nord til sør:

Kommuneplanens arealdel 2023-2034

Friområde	Eier	Status
Rammestranda	Privat	Krav om regulering. Ingen parkering.
Hvitsten sentrum	Privat	Regulert. Toalett.
Nord for Katten, Hvitsten	Privat	Regulert. Ingen parkering.
Bråtebukta, Hvitsten	Privat	Regulert. Ingen parkering.
Emmerstadbukta	Miljødirektoratet	Statlig sikret friluftsområde. Regulert. Parkeringsplass. Toalett.
Brånan	Miljødirektoratet	Statlig sikret friluftsområde. Regulert.
Krokstrand	Miljødirektoratet	Statlig sikret friluftsområde. Regulert. Toalett. Sommerkiosk.
Hulvik	Vestby kommune	Statlig sikret friluftsområde. Uregulert. Toalett.
Kjøvangen brygge	Vestby kommune	Statlig sikret friluftsområde. Uregulert. Parkeringsplass. Toalett.
Maritangen, Laksa	Privat	Krav om regulering. Ingen parkering.
Sonsstranda	Vestby kommune i nord og Miljødirektoratet i sør	Statlig sikret friluftsområde i sør. Regulert. Parkeringsplass. Toalett.
Sauholmen	Vestby kommune	Søndre delen er statlig sikret friluftsområde. Regulert. Toalett. Kun tilgjengelig med båt - Ankringsmulighet, men ikke brygge.
Skutebaugen	Miljødirektoratet	Statlig sikret friluftsområde. Regulert.
Tønnesåsen	Miljødirektoratet	Statlig sikret friluftsområde. Regulert. Adkomsten til området er ikke sikret.
Brevikbukta	Vestby kommune	Deler av området er statlig sikret friluftsområde. Regulert. Parkeringsplass. Toalett.
Gjøva	Vestby kommune	Regulert. Kun tilgjengelig med båt - Ankringsmulighet, men ikke brygge.
OBOS-stranda	OBOS	Regulert. Ingen parkering.
Arnestranda	Vestby kommune/privat	Deler av området er statlig sikret friluftsområde.
Ringveien	Privat	Regulert.
Brevikbukta vest	Privat	Regulert.
Brevikbukta øst	Privat	Regulert.

Byggeforbudsbeltet langs sjøen

Byggeforbudsbeltet i strandsonen er i hovedsak 100 meter. Dette vil da sammenfalle med plan- og bygningslovens § 1-8. I enkelte områder skiller byggegrensen seg fra 100 meter. I denne sonen er det i tillegg bestemmelser for å sikre naturmangfoldet ekstra. Det gjelder i hovedsak trær og naturtyper. Utenfor friområder langs strandsonen er det heller ikke tillatt å etablere tiltak for friluftslivet.

Næringsutvikling

Samfunnsdelens delmål:

I Vestby er det nok arbeidsplasser til innbyggerne.

Godt med varierte arbeidsplasser lokalt, fører til at mange får kort reisevei og mer tid med familie, venner og fritid. Det er også med på å gjøre Vestby til en attraktiv bokommune.

Tilrettelegging for næringslivet

Samfunnsdelens strategi:

Kommunen hjelper næringslivet gjennom planlegging og tilrettelegging.

Kommunen har gjennom mange år lagt til rette for en svært høy egendekning av arbeids-plasser. Dette arbeidet skal fortsette gjennom blant annet tilrettelegging for handel, kultur og tjenesteyting i Vestby sentrum, nærings-områder for produksjonsbedrifter, gods- og logistikkvirksomhet, nytt kryss E6 og ny gods-terminal. Byggesaker for næringslivet skal behandles raskt.

Follo landbrukskontor skal støtte utviklingen av de mange arbeidsplassene i landbruket – Basert på lokale ressurser.

Kommunen skal bidra til at Vestby forblir en viktig reiselivskommune. I kommunen er det mange hytter og attraksjoner som Son sentrum, Son Spa, Ramme gård og Fashion Outlet.

Arealdelen legger opp tilrettelegging for næringslivet gjennom

- nye næringsområder øst og nord for Vestby næringspark
- Son teknologi- og næringspark (N3)
- nytt område for industri og handel på Søndre Rød (N1)
- ny godsterminal ved Rustad og Deli, samt sidespor fra Vestby stasjon
- mulighet for utvidelse av Solåsen pilsgrimgård på Brevik
- enklere bestemmelser for noen mindre næringsområder

GODS2 Godsterminal Søndre Rustad

Det er satt av et areal på Søndre Rustad for ny godsterminal. Hensikten med dette er å sikre areal for eventuell gjennomføring av et slikt prosjekt. Det er andre prosesser som utrede og ta beslutninger om en godsterminal skal bygges her eller ikke. Det må blant annet avklares hvordan en godsterminal kan finansieres. I en slik vurdering er det viktig å vite at det arealmessig er mulig å gjennomføre.

Næringslivet og de store transportaktørene i regionen har gitt uttrykk for at det er behov for en lokal godsterminal i Vestby. Gjeldende fylkesplan for Østfold ønsker at det utvikles en godsterminal i Vestby. En slik terminal kan også fungere som innlandshavn for Moss havn. Også døgnhvileplass for tungtrafikk langs E6 kan plasseres her. Adkomsten til godsterminalen kan skje gjennom foreslått nytt kryss på E6. Arealet som er foreslått i kommuneplanen til godsterminal er mindre enn arealene som er utredet i KVUen. Den er likevel stor nok til å ta imot lange godstog på opptil 740 meter.

Kommunestyret har vedtatt at dersom det ikke blir aktuelt å bruke nytt areal, Søndre Rustad Gods 2 til godsterminal, tilbakeføres arealet uavkortet til LNF.

[NRK nyhetene mai 2023 - Innslag om godsterminal](#)

Sidespor til godsterminal

Det er lagt inn areal for et sidespor fra Vestby stasjon til ny godsterminal. Denne er også lagt inn som en samferdselslinje på kartet.

GODS1 Godsterminal Deli

Det ligger også inne et areal for godsterminal på Deli. Dette området er for tiden under regulering sammen med et næringsareal lenger øst. Arealet for godsterminal her er mindre enn på Søndre Rustad. Ved en eventuell utbygging av godsterminal på Søndre Rustad kan det være aktuelt å benytte deler av dette arealet også.

N3 Son teknologi- og næringspark

Området på ca. 250 daa skal reguleres til næringsbebyggelse for håndverksbedrifter, lager, kontor og forretninger med plasskrevende varegrupper og båter.

N1 Søndre Rød

Området skal reguleres til næringsbebyggelse for industri og handel.

N2 Kleiver

Området skal reguleres til næringsbebyggelse.

Plankart

Plankartet viser hovetrekken i kommunens bruk av areal. Den er juridisk bestemmende.

Generelt om plankartet

Arealformål

På plankartet er det skilt mellom nytt og eksisterende arealformål. Nytt arealformål er nye områder som er tatt med i denne rulleringen. Det gjelder både byggeområder som har fått faktisk annen bruk eller LNF-områder som endres til byggeområder. Disse får en litt mørkere farge på plankartet.

Det som tidligere var LNF med spredt bebyggelse er endret til byggeområder for henholdsvis bolig eller hytter. Da dette ikke er faktisk endret bruk er disse områdene vist som eksisterende arealformål.

Feltnavn

På plankartet er det enkelte steder satt feltnavn som for eksempel B1. Dette er områder hvor det er plankrav. Disse områdene kan ikke bygges ut før det er utarbeidet en reguleringsplan.

Nøyaktighet

Formålsgrenser i plankartet er tegnet mer nøyaktig enn i tidligere planer. Det er blant annet fulgt

- sikre eiendomsgrenser
- usikre eiendomsgrenser – Det er eldre eiendomsgrenser som ikke er blitt koordinatfestet i nyere tid. Disse kan på et senere tidspunkt bli fastsatt nøyaktig og da får en noe annen beliggenhet.
- grenser for sikringssoner rundt automatisk sikrede kulturminner – Disse baserer seg på tolkninger av kulturminner av kulturminnemyndigheten. En del av disse grensene har lav nøyaktighet.
- langs veier som er bygget etter reguleringsplan og senere utskilt som egen eiendom - Nye eiendomsgrenser følges
- plangrenser langs regulerte veier – Der veiene ikke er bygget er det i tillegg tatt med 1,5 meter fra skulder eksisterende vei
- eiendomsgrenser langs uregulerte veier – Der det ikke er grenser langs veien legges plangrensen 1,5 meter fra skulder vei
- langs jernbanen er det fulgt regulert formålsgrense eller eiendomsgrense for Bane NOR
- 100 metersbeltet langs sjø slik den er definert i PBL § 1-8
- grenser for dyrka mark fra det offentlige kartverket, eller etter tolkninger av flyfoto.
- skjønnsmessig fastsetting av plangrenser basert lokale forhold – Dette kan være ønske om å bevare natur, sikre adkomst for allmennheten, bevare dyrka og dyrkbar jord m.m.

Bebyggelse og anlegg

Under bebyggelse og anlegg er slike formål benyttet:

Boliger

Dette formålet omfatter områder for boliger med tilhørende veier, stier, lekeplasser, nettstasjoner osv. For områder som er regulert framkommer den detaljerte arealbruken i reguleringsplanen.

For noen uregulerte områder er det krav om regulering. For resten av de uregulerte områdene kan bygging skje på bakgrunn av kart og bestemmelser i arealdelen. Da framkommer det nøyaktige arealet av plankartet. Området som tillates bebygget følger ikke alltid eiendomsgrensene. Det gjelder for eksempel der deler av tomten berører dyrka mark, viktig natur, kulturminner eller er viktig for allmenn ferdsel.

Utenfor grønn grense er det alltid krav om reguleringsplan før deling av tomt eller oppdeling av bolig til flere bruksenheter.

Hytter

Hytter omfatter ordinære privateide hytter med tilhørende anlegg. Utleiehytter og hytter som drives i en kommersiell sammenheng er ikke en del av dette arealformålet.

De fleste hytteområdene i kommunen er uregulerte. En del av hyttebebyggelsen ligger i 100-meters beltet langs strandsonen - De kommer ikke under dette formålet, men under "Bruk og vern av sjø og vassdrag".

For deling av tomt kreves det reguleringsplan.

Sentrumsformål

For alle områder med sentrumsformål er det krav om regulering. Detaljer framkommer da av reguleringsplan.

Forretninger

For forretningsområder finnes det reguleringsplaner eller så er det krav om det.

Offentlig og privat tjenesteyting

Dette formålet benyttes på skoler, barnehager, kirkegårder osv. For deling av tomt og ny eller vesentlig utvidelse av barnehage og helse- eller omsorgsinstitusjon kreves det reguleringsplan.

Fritids- og turistformål

Dette formålet omfatter blant annet utleiehytter og andre overnattingsanlegg som drives i kommersiell sammenheng.

Råstoffutvinning

Kun Vestby pukkverk har dette formålet. Der foreligger det en detaljert reguleringsplan.

Næring

Denne kategorien blir benyttet til industri, kontor, lager m.m. For større områder er det krav om regulering. For enkelte mindre næringsområder kan utbygging skje direkte etter bestemmelsene i arealdelen. For ny eller vesentlig utvidelse av kontor, hotell/overnatting og bevertning kreves det reguleringsplan.

Idrettsanlegg

Denne kategorien blir benyttet til kommunale og private idrettsanlegg.

Andre typer bygg og anlegg

Denne kategorien benyttes til blant annet masseinntak, anlegg for strømforsyning og småbåthavner på land.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veier

Veier er inntegnet i forskjellig grad og med forskjellig kvalitet. Alle riksveier, fylkesveier og kommunale veier er inntegnet med detaljert areal. I tillegg er enkelte private veier inntegnet. I enkelte uregulerte byggeområder er veien vist som LNF.

Regulerte veier vises slik de er regulert med veigrunn, grøft, annen veigrunn og parkeringsplass, eller slik de er fradelt etter regulering.

Uregulerte veier vises i hovedsak som veigrunn pluss 1,5 meter grøft på hver side. Hvis veitraseen er egen eiendom vises den.

Gang- og sykkelveier

Både eksisterende og planlagte gang- og sykkelveier er lagt inn som areal på plankartet. Dette kan være alt fra helårs gang- og sykkelveier med lys og asfalt til tilrettelegging av eksisterende stier og veier. Noen steder er gang- og sykkelveier lagt inn som formålet hovednett for sykkel, men de fleste steder ligger det inne som en del av veiarealet.

Turstier

Enkelte viktige turstier er også lagt inn i kartet som linjer. Det gjelder blant annet kyststien og en gjennomgående ridedsti fra sør til nord.

Jernbane

Det er lagt jernbaneformål på Bane NOR sine anlegg og på areal for planlagt sidespor til godsterminal.

Trase for teknisk infrastruktur

Ny trase for hovedvannledning fra Moss og fram til Sletta er under planlegging. Arealet er inntegnet slik reguleringsforslaget lå ute på høring. Det kom ingen innsigelser til den. Anlegg under bakken er tegnet inn med hensynssone. Der det er behov for anlegg på bakkeplan er det tegnet inn på plankartet som "trase for teknisk infrastruktur".

Grøntstruktur

Friområde

Dette formålet blir benyttet både for friområder langs sjøen og for større friområdet knyttet til tettstedene.

Turdrag

Dette formålet er benyttet for den delen av kyststien som har ligget inne i kommuneplanen tidligere, men som ikke har blitt etablert. Det gjelder strekningen gjennom Ramme gård.

Landbruks-, natur- og friluftsområder

Dette formålet omfatter store deler av kommunen. Her er det kun er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk. Det vil si jordbruk og skogbruk.

Gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er inkludert i formålet. I tillegg åpnes det for enkel tilrettelegging for friluftslivet.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag er en egen arealkategori. Den omfatter både areal i sjøen og på land.

Langs sjøen er byggegrense sjø vist på plankartet som en stiplet lys grå linje. Utenfor denne grensen er det et byggeforbudsområde etter arealdelens bestemmelser. Byggeforbudssonen omfatter mer enn denne arealkategorien - Også blant annet «Bruk og vern av sjø og vassdrag», «Småbåthavn» og «Friområde».

Byggeforbudssonen har også fått ett bestemmelsesområde på plankartet. Dette kommer fram når man ber om opplysninger for et punkt.

Farled

Største delen av sjøområdene i Vestby er avmerket som ferdselsområde. Det gjelder både hoveddelen langs Oslofjorden og også farleien inn til Son og videre syddover til Moss.

Småbåthavn

Utenfor avsatte småbåthavner på land er det også satt av areal til småbåthavn i sjøen.

Fiske

Ett område i sjøen øst for Laksa er avmerket som fiske. Dette er et område som har vært brukt som låssettingsplass tidligere.

Friluftsområde

Utenfor de største badeplassene er det lagt inn friluftsområder i sjøen.

Hensynssoner

På plankartet er det vist en rekke hensynssoner. For disse hensynssonene er det enten

- egne bestemmelser i kommuneplanen
- bestemmelser i annet lovverk
- spesielle hensyn som skal ivaretas ved forvaltning av områdene - For eksempel ved behandling av dispensasjonssøknader

I tillegg er det en bestemmelsessone som viser området hvor byggeforbudet i strandsonen gjelder.

Slike hensynssoner er vist på kartet:

Sikringssone - Tunnel

Hensikten med sonen er å sikre at det ikke gjøres inngrep i terrenget over tunnelene som kan skade disse. Dette er en sone over Follotunnelen på E6 og over jernbanetunnelen samme sted. Det er bestemmelser om byggeforbud i denne sonen.

Sikringssone - Trase for ny hovedvannledning

Hensikten med sonen er å sikre traseen for ny hovedvannledning. Trase fra Moss til Sletta er under regulering. Den delen av traseen som blir liggende under bakken er vist som sikringssone. Der det blir anlegg i dagen er disse vist med eget arealformål.

Faresone - Kvikkleiresone

Hensikten med faresonen er å forebygge områdeskred utløst av kvikkleire. 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. Bestemmelsene i teknisk forskrift skal følges.

Faresone - Aktsomhet marin leire

Hensikten med faresonen er å forebygge områdeskred utløst av kvikkleire. 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. Bestemmelsene i teknisk forskrift skal følges.

Det kan også være områder med marin leire utenfor disse fareområdene.

Faresone - Storulykke

Formålet med faresonen er å forebygge storulykker der farlige kjemikalier inngår og å begrense konsekvensene slike ulykker kan få for mennesker, miljø og materielle verdier. Tre områder kommer inn under bestemmelsene i [storulykeforskriften](#). På plankartet er det avmerket en faresone rundt disse virksomhetene. I enkelte tilfeller kan det også være begrensninger på bruk av areal også utenfor disse faresonene.

Faresone - Høyspentledning

Hensikten med faresonen er å vise arealet med byggeforbud langs de største høyspentledningene. Kun ledninger i sentral- og regionalnettet er avmerket. Andre ledninger har også en byggeforbudssone selv om den ikke er avmerket på kommuneplankartet.

Hensynssone - Friluftsliv

Hensikten med denne sonen er å vise viktige kartlagte områder for friluftsliv. Det er ikke knyttet spesielle bestemmelser til sonen.

Hensynssone - Vassdrag

Hensikten med sonene er å bevare naturmangfold og allmenne interesser langs vassdrag. Den er lagt langs utvalgte vassdrag. I arealdelen er det egne bestemmelser om byggeforbud i disse sonene.

Etter vannressursloven er det også krav om bevaring av kantvegatasjonen langs disse vassdragene. Dette kravet gjelder også langs vassdrag uten denne hensynssonen.

Hensynssone - Naturmiljø

Hensikten med denne sonen er å bevare naturtyper i strandsonen. Det er en egen bestemmelse som setter krav om at naturtypens økosystem skal bevares. I veiledningen til bestemmelsen er det forklart nærmere om hva det betyr.

Hensynssone - Dammer

Hensikten med denne sonen er å bevare dammer. Det er en egen bestemmelse som setter krav om at dammene med sitt økosystem skal bevares. I veiledningen til bestemmelsen er det forklart nærmere hva det betyr.

Hensynssone - Kulturlandskap

Hensikten med denne sonen er å bevare viktige områder som er kartlagt som viktige kulturlandskap. Det er en egen bestemmelse om kulturminner som setter krav til disse områdene. Områdene er definert og beskrevet nærmere i [temaplan for kulturminner](#).

Hensynssone - Naturverneområder

Hensikten med sonene er å bevare naturmiljøet. Disse områdene er fredet etter egne bestemmelser med hjemmel i naturmangfoldsloven.

Samlet oversikt over hensynssoner:

Navn	Beskrivelse	På kartet
H130	Sikringssone over tunnel E6 og jernbane– Bestemmelser i kommuneplanen	Kun ett område som har navnet H130_1
H190	Trase for ny hovedvannledning – Skal reguleres	To områder som har navnene H190_1 og H190_2
H310_1	Kvikkleiresone - Område med kartlagt kvikkleire, både løснеområde og utløpsområde.	Flere områder som alle har samme navn: H310_1
H310_2	Aktsomhet marin leire - Mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.	Mange områder som alle har samme navn: H310_2
H350	Brann-/eksplosjonsfare - Faresoner for storulykkesbedrifter	3 områder som har navnene H350_1 osv.
H370	Høyspentledning – Bestemmelser etter energiloven	Alle ledningene er knyttet samme i ett område med navnet H370_1.
H530	Hensyn friluftsliv – Kartlagt som viktig friluftsområde	30 områder som har navnene H530_1 osv.
H560 Vassdrag	Bevaring naturmiljø langs vassdrag – Bestemmelser i kommuneplan	Flere områder som har navnene “H560_1 Vassdrag” osv.
H560 Naturmiljø	Bevaring naturmiljø H560_xx – Bestemmelser i kommuneplan/reguleringsplan	Mange områder som har navnene fra “H560_23 Naturmiljø” til “H560_115 Naturmiljø”.
H560 Dammer	Bevaring naturmiljø rundt dammer – Bestemmelser i kommuneplan/reguleringsplan	Mange områder som har navnene fra “H560_120 Dammer” osv.
H570	Bevaring kulturlandskap – Kartlagt som viktig kulturlandskap	12 områder som har navnene H570_1 osv.
H720	Båndlegging etter naturvernloven – Bestemmelser etter naturvernloven	5 områder som har navnene H720_1 osv.

Bestemmelser

De juridiske bindende bestemmelsene til arealdelen er gjengitt med fet skrift.

Etter selve bestemmelsen er det en veiledning. Veiledningen er ikke juridisk bestemmende, men kan brukes for å forstå bestemmelsene. I tillegg er det informasjon om annet regelverk. Veiledningen inneholder også enkelte «Retningslinjer». Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men skal fungere som føringer når søknader om dispensasjon vurderes.

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.

Kommunestyret vedtok 19.6.2023 at areal på plankart uten innsigelse og bestemmelser uten innsigelse skal ha rettsvirkning. Bestemmelser og veiledning til bestemmelser uten rettsvirkning er vist med **rød bakgrunn**.

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 samfunnssikkerhet 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 uavhengige 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 § 18-1. Dersom dispensasjon innvilges, vil tiltakshaver få et refusjonskrav den dagen veien opparbeides. En dispensasjon forutsetter at tomten kan nås 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 [VA-norm](#) for vann og avløpsnett. 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 m²](#). Mikrohus får færre byggtekniske 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 utnytting, 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 transmisjonsnettet og regionalnettet 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 distribusjonsnettet 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. Både løsnemråde og utløpsområdet er inntegnet. 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 fraviksmyndighet for kommunale veier. I forbindelse med dele- og byggesaker er det resultatområde PBG som er delegert fraviksmyndigheten. Ellers ligger fraviksmyndigheten hos resultatområde kommunalteknikk.

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

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før hvert av disse områdene er regulert og føringene under er tatt med:

- **B2 Damåsen**
- **B4 Alicenborg.** Det kan ikke tilrettelegges for mer enn 35 boliger.
- **B5 Grøstad**
- **B6 Vollkroken**
- **B10 Smørbekksvingen.** Det settes rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei fram til området.
- **N1 Søndre Rød**
- **N2 Kleiver**
- **N3 Son teknologi- og næringspark.** Forretninger for annet enn plasskrevende varegrupper og båter tillates ikke.
- **N4 Solåsen**
- **N5 og GODS1 Sønsteby/Dehli**
- **GODS2 Søndre Rustad**
- **N6 Automatservice Sletta**
- **N7 Verket 135/19**
- **N8 Gamle Såner ungdomsskole 119/11**
- **N9 Skinnsalongen 117/2**
- **N10 Vintergarasjen 145/10**
- **TJ1 Barnehage Solerunden**
- **TJ2 Barnehage Pepperstad skog**
- **TJ6 Krom skole**
- **FT1 Lunde leirsted**
- **V1 E6 Avkjøring Vestby næringspark**
- **GS3 Gang- og sykkelvei Berg-Pepperstad**
- **FR1 Maritangen badeplass**
- **FR2 Rammestranda badeplass med adkomst.** Området skal være offentlig.
- **M1 – M11 alle områder for renmassemottak**

Plankravet gjelder ikke for

- fasadeendring, rivning, bygningstekniske installasjoner, innhegning mot vei og skilt og reklame
- tiltak uten krav om ansvarlig søker, men plankravet gjelder likevel for deling av tomt og opprettelse av nye boenheter.
- tiltak som er unntatt søknadsplikt

Veiledning til bestemmelsen:

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.
- 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

Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller vesentlig utvidelse gjelder følgende bestemmelser.

Krav til leke- og uteoppholdsareal i reguleringsplaner gjelder. Der minste uteoppholdsareal ikke er fastlagt er

- MUA=200 m² per boenhet i områder med småhusbebyggelse
- MUA=20 m² per boenhet i områder med blokkbebyggelse

Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes med i uteoppholdsarealet med inntil 50 % av krevd MUA.

Veiledning til bestemmelsen:

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 m² uteoppholdsareal. Private terrasser kan ikke tas med i regnestykket ut over 10/100 m². 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

Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller vesentlig utvidelse skal grenseverdiene for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 ikke overstiges. Når støyen kommer fra flere typer kilder, kan grenseverdiene økes med inntil 3 dB.

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

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442/2021 for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid over 6 måneder. For driftstid under 6 måneder kan det på dagtid aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå enn det tabell 4 viser.

Tilleggsbestemmelser om støy i reguleringsplaner vedtatt etter 2017 gjelder.

Veiledning til bestemmelsen:

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 lydtrykknivå. 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 $L_{evening} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og $L_{evening} \leq 45$ 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 lydtrykknivå 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. 1.5.2023 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

I plan- og byggesaker skal tiltak for å redusere lysforurensning alltid vurderes, og hensynet til trygghet, kulturmiljø og biomangfold skal vektlegges. Det skal differensieres mellom hensyn og behov i ulike områder. Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å skjerme lyskilder slik at alle lysstråler går ned mot bakken. Fargetemperaturen skal være 2700 K eller varmere.

Lyskilder skal være avslått

- automatisk mellom kl. 2400 og kl. 0600. Bevegelsessensor for korte lysperioder tillates.
- en time etter avsluttet aktivitet
- en time før aktiviteten begynner

Bestemmelsene gjelder ikke for veibelysning langs offentlig vei.

Veiledning til bestemmelsen:

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

I områder som ikke er produktiv skog, skal eiketrær med en diameter over 40 cm eller omkrets over 125 cm bevares og tillates ikke hogget. Det tillates ikke tiltak nærmere dryppsonen til treet enn 1,0 meter.

Innenfor hensynssone «H560 Dammer» skal dammer med sitt økosystem bevares. Tiltak for forvaltning av dammens økosystem er tillatt. Drift som ikke forringer dammenes økologiske funksjon, er tillatt. Andre tiltak er ikke tillatt.

Veiledning til bestemmelsen:

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 sommereik og vintereik
- 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 byggegroper 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. Vilkårene for dispensasjon er svært strenge.

Ved vurdering av om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 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 vilkårene 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 grener 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 de naturlige 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

I kulturlandskap med stor eller svært stor verdi

- **skal hovedtrekkene i kulturlandskap bevares**
- **skal bruer, bekkedrag, åkerholmer, steingjerder, rydningsrøyser og eldre kulturmarkstyper som havnehager, eikelunder, artsrike kanter, spredte grove edelløvtrær, hagemark og hagemarkskog bevares**
- **skal karakteristisk vegetasjon rundt kirkestedene opprettholdes**
- **er tiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse ikke tillatt**

I bevaringsområder og eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse skal

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

Tiltak på bevaringsverdig bebyggelse med tilhørende anlegg skal være i tråd med byggeskikksveilederen. Tilbakeføring av bevaringsverdig bebyggelse er tillatt dersom dette gjøres med utgangspunkt i historisk dokumentasjon.

I bevaringsområder for svært viktige strøk og bevaringsverdig bebyggelse med verneverdi 1 (svært stor) skal alle bygg bevares og tillates ikke revet. I disse bevaringsområdene og på slike bygg tillates ikke utvendige tiltak. Ubebygde tomter kan ikke bebygges før de inngår i en ny detaljregulering.

Bevaringsverdig bebyggelse med verneverdi 2 og 3 (stor og middels) innenfor bevaringsområdene skal bevares og tillates ikke revet. Mindre tiltak er tillatt dersom de både er

- under 15 m² BRA og
- unntatt søknadsplikt

Bevaringsverdig bebyggelse med verneverdi 2 og 3 (stor og middels) utenfor bevaringsområdene skal bevares og tillates ikke revet.

Bestemmelser i detaljreguleringer innenfor sentrumsplanen om bevaringsverdige bygg gjelder foran disse bestemmelsene i kommuneplanen.

Veiledning til bestemmelsen:

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 m² og som er unntatt fra søknadsplikt. Alle andre tiltak som riving, tilbygg, 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

Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller vesentlig utvidelse gjelder følgende bestemmelse.

Overvannshåndtering skal etableres etter tretrinnsstrategien:

- 1. Infiltrere mindre regn i grøntstrukturen på egen tomt for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse. Dimensjonering 2-års regn.**
- 2. Fordrøye og forsinke store regnmengder på egen tomt. Dimensjonering 25-års regn.**
- 3. Ekstreme regnmengder ledes trygt på åpne flomveier. Dimensjonering >25-års regn. Flomveier på egen tomt kobles til godkjente flomveier utenfor tomta.**

Det stilles krav til en blågrønn faktor på minst

- **0,8 for boligområder utenfor sentrumsplanen**
- **0,3 for samferdselsanlegg og grønnstruktur innenfor sentrumsplanen**
- **0,7 for andre områder innenfor sentrumsplanen og i næringsområder**

Veiledning til bestemmelsen:

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 sentrumplanen. 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 Hølenvassdraget med kystområder) har laget en [veileder for overvannshåndtering](#).

§ 8 Forbud mot bekkelukning

Bekker med årssikker vannføring tillates ikke lukket. Det tillates kulvert under vei – Det skal da tilrettelegges for fiskevandring.

Veiledning til bestemmelsen:

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. Bekkelukkinger 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

Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller vesentlig utvidelse gjelder følgende bestemmelser.

Bestemmelsene om parkeringsplasser for bil og sykkelparkeringsplasser gjelder ikke innenfor reguleringsplanene

- **IKEA (planident 0234)**
- **Norwegian Outlet (planident 0235)**
- **Pepperstad skog nord, gnr. 6 bnr. 205 (planident 0226) – Kun bestemmelsen om parkeringsplasser for forretning**
- **detaljreguleringer innenfor sentrumsplanen**

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

Parkeringsplasser for bil

Absolutt antall parkeringsplasser:

Enebolig og tomannsbolig	2 plasser per boenhet
Sekundærleilighet under 70 m²	1 plass per boenhet
Mikrohus	1 plass
Konsentrert småhusbebyggelse og blokk:	
1-2 rom	0,8 – 1 plass per boenhet*
3 rom og større	1,5 – 2 plasser per boenhet *

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

Maksimum antall parkeringsplasser:

Forretning/kontor/tjenesteyting	1,4 plasser per 100 m² BRA
Industri/lager	1 plass per 100 m² BRA
Skole	0,7 plasser per årsverk
Barnehage	1 plass per årsverk

Parkeringsanlegg for flere boenheter

- skal ha en fri høyde på minst 2,3 meter. Inntil 10 % av anlegg tillates med en redusert fri høyde på minst 2,1 meter
- skal opparbeides slik at plassene kan benyttes uavhengige av hverandre
- skal parkeringsrekker med mer enn 12 plasser ha gjennomkjøring dersom hver enkelt parkeringsplass ikke er reservert
- skal ha vegetasjon mellom parkeringsrekkene når de bygges i dagen
- kan inntil 3 % av plassene erstattes med MC-parkering
- skal også private anlegg følge kravene i veinormalen N100 av juni 2021

Sykkelparkering

Minimum antall sykkelparkeringsplasser:

Enebolig og tomannsbolig 3 plasser per boenhet

Sekundærleilighet under 70 m² 2 plasser per boenhet

Konsentrert småhusbebyggelse og blokk:

1-2 rom 1,5 plasser per boenhet

3 rom og større 2,5 plasser per boenhet

Forretning/kontor/tjenesteyting 2 plasser per 100 m² BRA

Industri/lager 0,5 plasser per årsverk

Skole 0,5 plasser per elev og årsverk

Barnehage 1 plass per årsverk

Sykkelparkering skal plasseres

- under tak (gjelder ikke for boliger)
- nær inngangspartier eller heis

I fellesanlegg for minst 20 plasser skal minst 50 % av plassene være innelåst og med tilgang til ladning og luft. Minst 10 % av disse plassene skal dimensjoneres for sykkelvogner, ekstra brede sykler, ekstra lange sykler, HC-scootere o.l.

Frikjøp av parkeringsplasser for bil

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for opparbeidelse av parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Beløp per manglende parkeringsplass innenfor sentrumsplanens opprinnelige avgrensing og reguleringsplanene IKEA, Son indre, Son havn nord og Kolåsveien/Båtbyggerveien skal være kr. 250.000,-. For resten av kommunen skal beløpet være kr. 50.000,-.

Veiledning til bestemmelsen:

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 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 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 m² 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 m² 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

Langs følgende veier tillates ikke nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler:

- **Alle fylkesveier**
- **Store Brevik vei**
- **Deør vei**
- **Kongeveien**
- **Dronningveien**
- **Store Strandgate**
- **Gjølstadveien**
- **Hauerveien**
- **Strandveien**
- **Johan Hermann Wessels vei**

Bestemmelsen gjelder ikke

- avkjørsel vist i reguleringsplan
- der reguleringsplan forutsetter ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

Veiledning til bestemmelsen:

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 offentlige 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 friskt 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

Der det ikke er regulert byggegrense tillates ikke utført tiltak nærmere enn

- 100 meter fra E6
- 15 meter fra fylkesveier
- 10 meter fra kommunale veier
- 4 meter fra felles privat vei
- 7 meter fra gang- og sykkelvei
- 50 meter fra planlagt vei som ikke er regulert

Byggegrensen gjelder ikke for

- fasadeendring, rivning, bygningstekniske installasjoner og innhegning mot vei
- deling, arealoverføring og grensejustering
- skilt og reklame samt tiltak som er unntatt fra søknadsplikt langs andre veier enn E6 og fylkesveier

Parkeringsplass, garasje, carport, uthus og lignende frittliggende tiltak kan plasseres inntil 1,5 meter fra veigrunn for kommunal vei og felles privat vei. I tillegg skal det være minst 5,0 meter utenfor veigrunn rett foran garasjeporten.

Veiledning til bestemmelsen:

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 matrikellovens 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 grønnt/snøopplag. Kant skulder vei er der grønnten 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

Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal bruksareal, ved beregning av grad av utnytting:

- ikke medregnes der himlingen ligger lavere enn 0,5 meter over terreng
- medregnes med 50 % der himlingen ligger mellom 0,5 og 1,5 meter over terreng
- medregnes med 100 % der himlingen ligger høyere enn 1,5 meter over terreng
- måles fra gjennomsnittlig planert terreng

Veiledning til bestemmelsen:

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

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

§ 13 Skilt og reklame

Virksomhetsskilt og reklame skal plasseres på veggflate og ingen del skal stikke over gesims. Utforming, farge og plassering tilpasses og underordnes bygget. Reklame tillates kun som en underordnet del av et virksomhetsskilt.

For hver virksomhet tillates ett uthengsskilt eller skilt på markise og ett veggskilt. Antallet skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader mot gate.

Virksomhetsskilt og reklame kan dekke en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer, maksimalt 1/4-del av bygningens fasadelengde. Uthengsskilt skal ikke ha større lengde enn 1 m og monteres slik at underkant er minst 2,5 meter over trafikkareal.

Virksomhetsskilt for forskjellige virksomheter i samme bygg skal samles i en oppslagstavle. Denne kan stå på vegg eller frittstående. Fargesettingen skal være nøytral, neddempet og med samme fargetone som veggen. Alle virksomheter skal ha samme fargetone. Virksomheter med egen inngang kan isteden ha virksomhetsskilt plassert ved sin inngang.

Inntil to flaggstenger for reklame tillates per bygg. Flaggstengene skal stå ved hovedinngangen og skal ikke være høyere enn mønehøyden på bygget.

Henvisningsskilt til virksomhet tillates på frittstående stolpe. Det tillates ikke virksomhetsskilt eller henvisningsskilt på annet bygg enn der virksomheten holder til.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklame tillates ikke.

Lyskilt og lysreklame skal utformes med lukket front slik at bare teksten eller symbolene vises, og skal ikke ha blendende lys. Lysnivået skal ikke overstige 400 cd/m². Skjermer skal ikke benyttes til blinkende, bevegelige eller skiftende visninger. I landbruks-, natur- og friluftsområder, bevaringsområder, samt i og inn mot områder for boligbebyggelse tillates ikke lyskilt og lysreklame.

I landbruks-, natur- og friluftsområder og områder regulert til bevaring skal virksomhetsskilt og reklame ha en maksimal størrelse på 0,6 m² og skal være tilpasset bygget.

I områder for fritidsbebyggelse tillates ikke virksomhetsskilt og reklame.

Veiledning til bestemmelsen:

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 reklamere 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

I uregulerte områder for boliger kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %. Tillatt bruksareal BRA=500 m².

Innenfor grønn grense tillates tomter delt. Minste netto tomteareal er 700 m².

Utenfor grønn grense tillates det maksimalt en boligbygning med en boenhet per tomt. Deling av tomt eller oppdeling av bolig til flere bruksenheter krever reguleringsplan.

Veiledning til bestemmelsen:

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 m². 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 mikrohus. 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

I uregulerte områder for hytter kan det oppføres frittliggende hytter med tilhørende anlegg. 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.

Prosent bebyggt areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %. Tillatt bruksareal BRA=100 m².

Det tillates maksimalt en hytte per eiendom. Deling av tomt krever reguleringsplan.

Veiledning til bestemmelsen:

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 aneks, 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 søknadspliktig 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 bruksendes 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 byggteknisk forskrift.

Retningslinje

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

I slike uregulerte områder kan det oppføres bygg og anlegg for offentlig og privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. For deling av tomt eller ny eller vesentlig utvidelse av barnehage og helse- eller omsorgsinstitusjon kreves det reguleringsplan.

Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %.

Veiledning til bestemmelsen:

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

I slike uregulerte områder kan det oppføres næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. For ny eller vesentlig utvidelse av kontor, hotell/overnatting og bevertning kreves det reguleringsplan. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %.

Veiledning til bestemmelsen:

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

I uregulerte friområder kan det oppføres bebyggelse og anlegg for allmennhetens utøvelse av idrett og friluftsliv.

Veiledning til bestemmelsen:

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 - LNF

I området kan det oppføres nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og enkle friluftstiltak.

Antennesystemer for mobilt kommunikasjonsnett, anlegg for navigasjonsmessig bruk, anlegg for strømforsyning, fjernvarmerør og vann- og avløpsanlegg er tillatt.

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.

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, båtopplag og lignende. Tiltak etter andre avsnitt og sammenføring med landbrukseiendom er tillatt.

Tiltak skal plasseres slik at de ikke forringer dyrket eller dyrkbar mark, hindrer allmenn ferdsel eller skader viktige områder for naturmangfold.

Veiledning til bestemmelsen:

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 luftfartsloven
- 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

Innenfor hensynssone sikring (H130) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget.

Veiledning til bestemmelsen:

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

Fra forbudsgrense sjø og ut i sjøen og innenfor hensynssone «H560 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, båttopplag, anleggsbrakker, campingvogner og lignende.

Forbudene gjelder ikke innenfor områder avsatt til boligbebyggelse, tiltak i samsvar med regulerte småbåthavner i sjø og friluftsområder/badeplasser, tiltak i samsvar med reguleringsplan Solbergstrand forskningsstasjon (planident 0275), rivning, mindre vesentlige fasadeendringer, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtfesteloven, anlegg for navigasjonsmessig bruk og vann- og avløpsanlegg. Slike tiltak må likevel ikke hindre ferdsel, være til skade for viktige eller svært viktige friluftsområder eller områder for kartlagt naturmangfold.

Bredden på vegetasjonsbeltet langs vassdrag som skal opprettholdes etter vannressurslovens § 11 er 15 meter fra vassdragets middelvannstand.

Veiledning til bestemmelsen:

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 friluftinteresser 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 m². 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

Fra forbudsgrense sjø og ut i sjøen og innenfor hensynssone H560 «Bevaring naturmiljø langs vassdrag» skal trær av alm, lind, spisslønn, ask, eik, bøk og svartor med en diameter over 40 cm eller omkrets over 125 cm bevares og tillates ikke hogget. Trær av selje med diameter over 20 cm skal bevares og skal ikke hogget. Hasselbusker skal bevares - Minst 10 av de største grenene fra bakken skal ikke hugges. De minste buskene som står mindre enn 5 meter fra andre busker kan fjernes. Det tillates ikke tiltak nærmere dryppsonen til slike trær og busker enn 1,0 meter.

Innenfor hensynssone «H560 Naturmiljø» skal naturtypenes økosystem bevares.

Veiledning til bestemmelsen:

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. Villkårene 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 edeløvskog 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 Utbyggingsavtaler

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.

Veiledning til bestemmelsen:

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

Innenfor sentrumsplanen kan det tillates støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone. Det er da krav om at det i forbindelse med detaljreguleringen

- utarbeides en støyutredning
- fastsettes bestemmelser om avbøtende tiltak

Veiledning til bestemmelsen:

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

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal det tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse. Nye reguleringsplaner skal kreve tilknytningsplikt for fjernvarme.

Veiledning til bestemmelsen:

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

Kommunen kan kreve at også hytter skal koble seg til offentlige ledninger for vann og avløp.

Veiledning til bestemmelsen:

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

Turdrag gjennom Ramme gård skal være offentlig. Innenfor området kan det etableres turvei eller tursti med tilhørende anlegg.

Veiledning til bestemmelsen:

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.

Traseene 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

Det tillates ikke etablert nye boenheter på Berg før gang- og sykkelvei er sikret opparbeidet mellom Berg og Pepperstad skog.

Det tillates ikke etablert nye boenheter på eiendommene 4/19, 20, 33, 34, 38 og 39 ved Sorgenfri før gang- og sykkelvei er sikret opparbeidet mellom boligen og Erikstadveien.

Veiledning til bestemmelsen:

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

Innenfor detaljregulering IKEA skal en forretning være på minst 10.000 m². Det tillates ikke forretninger under 3.000 m².

Før utbygging av området 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.

Veiledning til bestemmelsen:

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 m² forutsettes plasseres innenfor sentrumsplanen.

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